

**Znalec:**

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299  
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby  
evidenčné číslo 913 776

**Zadávatel' znaleckého posudku:** MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01.

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 218/2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 915 na 1. NP byt. domu s.č. 2511, 2512 a 2153 na Kadnárovej ulici č. 15 v Bratislave, postaveného na pozemku parc. KN č. 17347/1, 17347/2, 17347/3, 17347/4, 17347/5, 17347/6, 17347/7, 17347/8 a 17347/9, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 17347/1, 17347/2, 17347/3, 17347/4, 17347/5, 17347/6, 17347/7, 17347/8 a 17347/9 evidovaných na LV č. 4728-čiasťočný, k.ú. Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III., pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy a zriadenia záložného práva.

**Počet listov (z toho príloh):** 39 (23)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave dňa 18.08.2019.

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 915 na 1. NP byt. domu s.č. 2511, 2512 a 2153 na Kadnárovej ulici č. 15 v Bratislave, postaveného na pozemku parc. KN č. 17347/1, 17347/2, 17347/3, 17347/4, 17347/5, 17347/6, 17347/7, 17347/8 a 17347/9, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 17347/1, 17347/2, 17347/3, 17347/4, 17347/5, 17347/6, 17347/7, 17347/8 a 17347/9 evidovaných na LV č. 4728-čiastočný, k.ú. Rača, obec Bratislava - mestská časť Rača, okres Bratislava III., pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy a zriadenia záložného práva.

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

- Uzatvorenie záložnej zmluvy a zriadenie záložného práva.

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

13.08.2019.

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

03.09.2019.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku...
- Znalecký posudok č. 251/2014 vypracovaný znalcom Ing. Františkom Kostkom vo veci stanovenia VŠH predmetnej nehnuteľnosti zo dňa 22.12.2004 za účelom zriadenia záložného práva..., kde je uvedený vek stavby bytového domu..., ale bez dokladu...
- Potvrdenie o veku bytového domu na Cyprichovej č. 12 v Bratislave od správcu bytového domu... (rovnaký bytový dom v danej lokalite).
- Pôvodná zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru č. 06 0 5061 04 uzavretá podľa § 5 zák. č. 182/1993 Z.z..
- Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 0196000659 uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 03.09.2012.
- Platobný výmer na daň z nehnuteľností za rok 2019...
- Predpis mesačných preddavkov platný od 1.7.2019 na predmetný NP...

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4728-čiastočný, k.ú. Rača zo dňa 18.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Rača zo dňa 03.09.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Informácie ohľadom objektu na ulici Kadnárovej č. 9-25, v mestskej časti Rača, k.ú. Rača.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

#### ➤ **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 neprímeranou pohnútkou.

#### ➤ **Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

#### ➤ **Technická hodnota (TH)**

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

#### ➤ **Výnosová hodnota (HV)**

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

#### ➤ **Stavby**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba (nebytový priestor) je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2019.

**b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

➤ podľa listu vlastníctva č. 4728-čiasťočný, k.ú. Rača, obec Bratislava - m.č. Rača, okres Bratislava III.

**A. Majetková podstata:**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 17347/1	o výmere	223 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
Parc. č. 17347/2	o výmere	223 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
Parc. č. 17347/3	o výmere	227 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
Parc. č. 17347/4	o výmere	220 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
Parc. č. 17347/5	o výmere	210 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
<i>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 17347/ 5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4587.</i>					
Parc. č. 17347/6	o výmere	222 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
Parc. č. 17347/7	o výmere	231 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
Parc. č. 17347/8	o výmere	223 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
Parc. č. 17347/9	o výmere	223 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
<i>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 17347/ 9 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4214.</i>					

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súp. č. 2511	na parc. č. 17347/1	9	Kadnárova 9, 11, 13	1
Súp. č. 2511	na parc. č. 17347/1	9	Kadnárova 9, 11, 13	1
Súp. č. 2511	na parc. č. 17347/1	9	Kadnárova 9, 11, 13	1
Súp. č. 2512	na parc. č. 17347/4	9	Kadnárova 15, 17, 19	1
Súp. č. 2512	na parc. č. 17347/5	9	Kadnárova 15, 17, 19	1
Súp. č. 2512	na parc. č. 17347/6	9	Kadnárova 15, 17, 19	1
Súp. č. 2513	na parc. č. 17347/7	9	Kadnárova 21, 23, 25	1
Súp. č. 2513	na parc. č. 17347/8	9	Kadnárova 21, 23, 25	1
Súp. č. 2513	na parc. č. 17347/9	9	Kadnárova 21, 23, 25	1

**Legenda:**

Kód druhu stavby

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory****B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

BYTY ...

Vchod: Kadnárova 15, prízemie ;Priestor č. 915  
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu  
a spoluvlastnícky podiel na pozemku: 9244/805837

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

156 MONAQ Leasing, a.s., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR  
IČO...  
spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Kúpa V-462/05 zo dňa 22.2.2005

**Legenda:**

Druh nebytového priestoru:

12 - Iný nebytový priestor

**C. Ďarchy:**

Záložné právo podľa §15, zák. č. 182/1993 Z.z. v znení zák. č. 151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Por. č. 156:

Záložné právo v prospech Poštová banka a.s. (IČO 31340890) na nebytový priestor- iný nebytový priestor č. 915/ prízemie, vchod Kadnárova 15, podľa V-24819/2018 zo dňa 18.02.2019

**Iné údaje:**

Por. č. 156:

Zmena obchodného mena, R-1656/12

**c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 13.08.2019.
- Fotodokumentácia vykonaná dňa 13.08.2019.

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

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá (iba čiastočná ako pôvodná) a teda iba tá bola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Pri zameraní boli zistené dispozičné zmeny, kde nameraná podlahová plocha sa nepatrne líši od podlahovej plochy uvedenej v Zmluve o prevode vlastníctva bytu resp. na LV... Tento rozdiel predstavujú pravdepodobne dispozičné zmeny ako i povrchové úpravy stien, ktoré projektová dokumentácia pri stanovení podlahovej plochy neodráta. Takže dá sa iba predpokladať, že v zmluve uvedená podlahová plocha NP bola určená z pôvodnej projektovej dokumentácie a nie so skutkového stavu. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na liste vlastníctva č. 4728-čiastočný, a zakreslenom stave v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Rača...

**f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom stanovenia ohodnotenia:**

- NP č. 915 na 1. NP byt. domu s.č. 2511, 2512 a 2513, Kadnárova 15, Bratislava na parc. KN č. 17347/1, 17347/2, 17347/3, 17347/4, 17347/5, 17347/6, 17347/7, 17347/8 a 17347/9, k.ú. Rača, so spoluvlastníckym podielom 9244/805837 na spoločných častiach a zariadeniach domu.
- Spoluvlastnícky podiel 9244/805837 (NP č. 915) k pozemkom parc. KN č. 17347/1, 17347/2, 17347/3, 17347/4, 17347/5, 17347/6, 17347/7, 17347/8 a 17347/9, k.ú. Rača.

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

- Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor č. 915 na 1. NP byt. domu s.č. 2511, 2512 a 2513, Kadnárova 15, Bratislava na parc. KN č. 17347/1, 17347/2, 17347/3, 17347/4, 17347/5, 17347/6, 17347/7, 17347/8 a 17347/9, k.ú. Rača, so spoluvlastníckym podielom 9244/805837 na spoločných častiach a zariadeniach domu.

**Popis bytového domu:**

Bytový dom s.č. 2511, 2512 a 2513, postavený na pozemku parc. KN č. 17347/1, 17347/2, 17347/3, 17347/4, 17347/5, 17347/6, 17347/7, 17347/8 a 17347/9, k.ú. Rača, na Kadnárovej ulici č. 9-25 v Bratislave, má podlažia domu prístupné schodiskom a výťahmi. Prístupný je z dvoch strán. Nosnú konštrukciu bytového domu tvorí železobetónový skelet vo vnútri objektu s výplňovým tehlovým obvodovým murivom. Založenie objektu je na plošných základoch. Obvodový i strešný plášť sú vytvorené so železobetónových panelov, strecha je plochá s oplechovanou atikou, podlahy v spoločných vstupných priestoroch a na chodbách sú z terazzovej dlažby, na schodisku je podlaha z liateho terazza. Vstupné dvere sú jednokridlové hliníkové s izolačným dvojsklom a elektromagnetickým istením. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké, s olejovým náterom, vonkajšia omietka je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom s fasádnou úpravou na báze umelých vlákien. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, kanalizácie, električky a plynu. Vykurovanie a ohrev TUV je z diaľkového centrálného zdroja. Proti atmosférickým poruchám je nehnuteľnosť chránená bleskozvodom.

**Vek bytového domu:** Kolaudačné rozhodnutie mi zadávateľ nevedel poskytnúť a preto vek stavby pre účel ohodnotenia je stanovený na základe iných dokladov (Potvrdenie od správcu bytového domu o veku rovnakého bytového domu na ul. Cyprichová 12 v danej lokalite, kde je uvedené, že bytový dom bol daný do užívania v roku 1959). Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti s vykonanými rekonštrukciami prvkov krátkodobej životnosti.

**Spoločnými časťami bytového domu sú:** časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie. Podľa zmluvy sú to: základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, terasy, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, zádverie, haly.

**Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Podľa zmluvy sú to: kočíkareň, výťah, bleskozvod, STA, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, stúpačky ústredného kúrenia (ÚK), a iné prízemné spoločné priestory.

**Podiel NP na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je:** 9244/805837.

#### Popis NP:

Nebytový priestor č. 915 sa nachádza na prízemí (1. nadzemné podlažie) bytového domu. NP tvoria miestnosti pre daný účel využitia (rehabilitácia a cvičenia) s príslušenstvom - chodba, kancelária, šatňa so zázemím, umývaňa a WC. V NP boli vykonané stavebné úpravy oproti štandardu, ktorý bol navrhnutý (naprojektovaný). V umyvárni je samostatná sprcha s batériou zo steny a keramické umývadlo s batériou. Vo WC je keramická WC misa s nádržkou na splachovanie. Umyváreň je obložená keramickým obkladom. Podlaha v NP je v sociálnom zariadení a umyvárni z keramickej dlažby. V ostatných miestnostiach je podlaha z koberca. Vnútorne steny a stropy bytu majú hladké vápenné omietky s maľbami. Okná a dvere sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstupné dvere do NP sú plastové, vnútorné dvere v NP sú drevené - dyhované, osadené v ocelových zárubniach. Svietidlá v byte boli žiarivkové, nástenné. Vykurovanie je centrálné, teplovodné až po doskové radiátory typu KORAD. Ohrev TÚV je riešený tiež centrálné cez potrubia až po spotrebiče. V nebytovom priestore je namontovaná klimatizačná jednotka a zabezpečovacie zariadenie.

#### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE :

Opotrebenie stavby je stanovené analytickou metódou, vzhľadom na prevedené rekonštrukčné a modernizačné práce na NP ako i bytovom dome (zateplenie s fasádou úpravou, výmena okien v spoločných priestoroch byt. domu, oprava strechy, výmena výťahu a pod).

Pre výpočet veku domu je uvažovaný rok užívania stavby - rok 1959, v ktorom bol postavený objekt dnešných pôdorysných rozmerov. Opotrebovanie (percento ročného opotrebovania) pôvodných častí a zariadení domu je stanovené analytickou metódou pričom opotrebovanie konštrukcií dlhodobej životnosti je uvažované za predpokladu 65 ročnej zostatkovej životnosti. U konštrukcií krátkodobej životnosti je opotrebovanie uvažované za predpokladu 25 ročnej zostatkovej životnosti. U vymenených konštrukcií je opotrebovanie nových konštrukcií uvažované so základnou životnosťou 40 rokov od dátumu výmeny resp. obnovy (2012 a 2019).

Konštrukcie dlhodobej životnosti			
rok 1959	vek 60 rokov	zostatková životnosť 60 rokov	spolu 120 rokov
$60 \cdot 100 / 120 = 50,00 \%$			

Konštrukcie krátkodobej životnosti			
rok 1959	vek 60 rokov	zostatková životnosť 30 rokov	spolu 90 rokov
$60 \cdot 100 / 90 = 66,67 \%$			

Konštrukcie krátkodobej životnosti			
rok 2014	vek 5 rokov	základná životnosť 40 rokov	spolu 40 rokov
$5 \cdot 100 / 40 = 12,50 \%$			

**Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácií.**

**Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.**

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
priestor rehabilitácie 10,700*5,400	57,78
šatňa 3,100*3,200-0,250*0,750+0,700*1,600+1,400*1,400/2	11,83
umývaňa so sprchou 1,400*1,600-0,250*0,250/2+0,650*0,700/2+0,650*1,700+0,800*0,800	4,18
WC 1,450*0,800	1,16
chodba 1,650*2,700	4,46
kancelária 1,500*2,700	4,05
kancelária 3,360*1,700	5,71
šatňa so soc. zariadením 3,360*0,630+0,700*1,600	3,24
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>92,41</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m <sup>2</sup>
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	k <sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	k <sub>CU</sub> = 2,554 (4Q1996→2Q2019)
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	k <sub>M</sub> = 1,100

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,15	5,75	5,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,15	20,70	18,26
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,76
4	Schody	3,00	1,05	3,15	2,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,41
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,85
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,17
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,85
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,05	0,53	0,46
11	Dvere	0,50	1,15	0,58	0,51
12	Okná	5,00	1,25	6,25	5,51
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,20
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,76
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	0,71
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,95	1,90	1,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,95	1,90	1,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,15	2,30	2,03
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,94
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,15	4,60	4,05
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,10	1,10	0,97
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,12
25	Povrchy podláh	2,50	1,25	3,13	2,75
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,86
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,17
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,76
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,25	0,50	0,44
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,35	5,40	4,76
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,15	4,60	4,05
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,20
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
36	Klimatizačná jednotka...	-	-	1,65	1,45
37	Kamerový systém...	-	-	2,00	1,76
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>113,48</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 113,48 / 100 = 1,1348$$

$$V_H = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,554 * 0,939 * 1,1348 * 1,10$$

$$V_H = 973,83 \text{ Eur/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,07	50,00	2,54
2	Zvislé konštrukcie	18,26	50,00	9,13
3	Stropy	7,76	50,00	3,88
4	Schody	2,78	50,00	1,39
5	Zastrešenie bez krytiny	4,41	50,00	2,21
6	Krytina strechy	1,85	66,67	1,23
7	Klmpiarske konštrukcie	0,97	12,50	0,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,17	12,50	0,40
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,85	66,67	1,23
10	Vnútorné keramické obklady	0,46	66,67	0,31
11	Dvere	0,51	12,50	0,06
12	Okná	5,51	12,50	0,69
13	Povrchy podláh	0,44	66,67	0,29
14	Vykurovanie	2,20	66,67	1,47
15	Elektroinštalácia	1,76	66,67	1,17
16	Bleskozvod	0,71	66,67	0,47
17	Vnútorný vodovod	1,67	66,67	1,11
18	Vnútorná kanalizácia	1,67	66,67	1,11
19	Vnútorný plynovod	0,88	66,67	0,59
20	Výťahy	2,03	66,67	1,35
21	Ostatné	1,94	66,67	1,29
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,05	12,50	0,51
23	Vnútorné keramické obklady	0,97	12,50	0,12
24	Dvere	2,12	12,50	0,27
25	Povrchy podláh	2,75	12,50	0,34
26	Vykurovanie	2,86	12,50	0,36
27	Elektroinštalácia	3,17	12,50	0,40
28	Vnútorný vodovod	0,88	12,50	0,11
29	Vnútorná kanalizácia	0,88	66,67	0,59
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,76	12,50	0,22
32	Vybavenie kuchýň	0,44	12,50	0,06
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,76	12,50	0,60
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,05	66,67	2,70
35	Ostatné	2,20	12,50	0,28
36	Klimatizačná jednotka...	1,45	12,50	0,18
37	Kamerový systém...	1,76	12,50	0,22
	<b>Opotrebenie</b>			<b>39,00%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>61,00%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	973,83 Eur/m <sup>2</sup> * 92,41m <sup>2</sup>	89 991,63
Technická hodnota	61,00% z 89 991,63 Eur	54 894,89

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a.) Analýza polohy nehnuteľností:**

Bytový dom s.č. 2511, 2512 a 2513, sa nachádza na pozemku parc. KN č. 17347/1, 17347/2, 17347/3, 17347/4, 17347/5, 17347/6, 17347/7, 17347/8 a 17347/9, k.ú. Rača, na Kadnárovej ulici č. 9-25 v Bratislave, v strede obytného útvaru, daný do užívania v roku 1959. Posudzovaný dom a NP je vzdialený cca 10 m od hlavnej komunikácie smerujúcej do historického centra mesta. Dopravné spojenie s centrom Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 20-30 min. v závislosti od "dopravnej špičky". V blízkom okolí sa nachádza základná a vyššia občianska vybavenosť, vo vzdialenejšom okolí je niekoľko obchodných centier so zázemím. Poloha domu a NP, vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru mesta Bratislavy, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Stavba nie je zaťažovaná



prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie miestností a tichej lokality. V objekte pri obhliadke neboli zistené výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

#### b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako bola projektovaná. Objekt je prístupný cez prístupové a spevnené plochy z dvoch strán. Stavba byt. domu je primerane udržiavaná, v dobrom stavebno-technickom stave, opotrebenie stavby je primerané jej veku.

#### c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Okrem ťarchy evidovanej na LV... (záložné právo v prospech veriteľa...), nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

##### Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností, vek a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,30

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,715	10	7,15
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,600	30	78,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,900	7	27,30
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,900	5	19,50
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,300	6	7,80
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b> komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,600	10	26,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,900	8	31,20
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,300	6	7,80
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b> vstup aj výklad do ulice	I.	3,900	5	19,50
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b> nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	3,900	9	35,10
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b> obchodné priestory	III.	1,300	7	9,10

<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,900	7	27,30
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,900	6	23,40
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,300	4	5,20
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry nebytový priestor	II.	2,600	20	52,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>389,35</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 389,35 / 145$	2,685
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 54\,894,89 \text{ Eur} * 2,685$	<b>147 392,78 Eur</b>

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

#### Popis:

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Úroková miera v sebe zahŕňa diskontnú sadzbu ECB/NBS vo výške 0,00 %, mieru rizika vo výške 3,94 % a daňové zaťaženie vo výške 1,05 %. Predpokladaná doba úžitkovosti je 15 rokov.

#### Hrubý výnos

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia objektu (NP) ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m<sup>2</sup> podlahovej plochy) resp. ks. Nájomné sadzby sú spravidla určené z uzatvorených nájomných zmlúv (aktívny výnos), ktoré ale sú vždy porovnávané s reálne dosiahnuteľným nájomným v danej lokalite.

Vzhľadom k tomu, že predmetný NP je prenajatý (viď Zmluva o nájme v prílohe ZP...), nájomne sadzby uvedené v Zmluve... (prepočítané na 1,00 m<sup>2</sup>) boli porovnané s reálne dosiahnuteľným nájomným v danej lokalite. Porovnaním bolo zistené, že dosiahnuté nájomné sadzby uvedené v zmluve o nájme..., nedosahujú primeraný výnos, ktorý sa v danej lokalite a čase pohybuje.

#### Nájomné sadzby na základe Zmluvy o nájme...:

- obchod a služby = 3 600,00 EUR/ks a rok

Nájomné sadzby sa pohybujú v danej lokalite (podľa realitných novín a internetu) a v danom štandarde v rozpätí:

- od 7,00-12,00 EUR/m<sup>2</sup> a mesiac za priestory služieb a obchodné priestory

**Preto pre predmetné priestory je nájomná sadzba odvodená porovnaním s dosiahnuteľnými nájmi v danej lokalite (podľa realitných novín a internetu) a v danom štandarde (pasívny výnos).**

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/mesiac]	Nájomné spolu [Eur/rok]
NP so zázemím ...	92,41 m <sup>2</sup> * 12 mesiac	1 108,92	m <sup>2</sup>	9,00	9 980,28

#### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel výnosu pozemku na nájomnom (pod stavbami) je stanovený odhadom vo výške (cca 2,00 % z hrubého výnosu) s ohľadom na dosahované nájomné pozemkov v danej lokalite.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	2,00 % z 9 980,28 EUR	<b>199,61</b>

**Hrubý výnos stavby: 9 980,28 - 199,61 = 9 780,67 Eur/rok**

**Náklady sú určené:**

- informácia od zadávateľa - z platobného výmeru na daň z nehnuteľností podľa VZN hl. mesta SR Bratislava...
- odhadom z východiskovej hodnoty - poistenie nehnuteľnosti voči živelným pohromám a pod.
- odhadom z východiskovej hodnoty - bežná a pravidelná údržba,
- odhadom na základe prenajatelnej plochy - správne náklady...

Ostatné náklady sa nepredpokladajú. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za energie, strážnu službu a pod., ktoré sú spravidla rozúčtované jednotlivým nájomníkom podľa prenajímanej plochy.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
Na daň zo stavieb - platobný výmer...	93,00 m <sup>2</sup> * 3,00 EUR/m <sup>2</sup>	279,00
Poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou - odhad	0,15 % z 89 991,63 EUR	134,99
<b>Náklady na údržbu</b>		
Náklady na bežnú pravidelnú údržbu - opravy - odhad	1,00 % z 89 991,63 EUR	899,92
<b>Správne náklady</b>		
Správne náklady - správa, prenajímanie - odhad	0,25 % z 89 991,63 EUR	224,98
<b>Náklady spolu:</b>		<b>1 538,89</b>

**Odhad straty**

Odhad straty je určený vo výške cca 8,00 % z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu na pozemku (zhruba 1 mesiac neprenajatia).

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	8,00 % z 9 780,67 EUR	782,45

**Disponibilný výnos**

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
9 780,67	1 538,89	782,45	7 459,33

**Výpočet výnosovej hodnoty**

<b>Doba úžitkovosti:</b>	15 r.
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	i = 0,00 %/rok
<b>Miera rizika:</b>	r = 3,94 %/rok
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	d = 1,05 %/rok
<b>Úroková miera:</b>	u = 0,00 + 3,94 + 1,05 = 4,99 %/rok
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	k = 4,99 / 100 = 0,0499
<b>Likvidačná hodnota</b>	

Za likvidačnú hodnotu je považovaná všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie znížená o náklady spojené so zamýšľaným predajom.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh. difer.		147 392,78
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Inzercia, právny servis, provízia – odhad	5 000,00 EUR	5 000,00
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>142 392,78</b>

**Výnosová hodnota**

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 7 459,33 * \frac{(1+0,0499)^{15} - 1}{(1+0,0499)^{15} * 0,0499} + \frac{142 392,78}{(1+0,0499)^{15}}$$

$$HV = 77 477,66 + 68 591,28 = 146 068,94 \text{ Eur}$$

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na výrazný rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV : TH = 7,24:1 (podľa ÚSI Žilina). Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje vplyv typu a veku stavby.

**Technická hodnota stavieb (TH):** 54 894,89 Eur  
**Výnosová hodnota (HV):** 146 068,94 Eur

**Určenie váh podľa ÚSI:**  
**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{54\,894,89 - 146\,068,94}{146\,068,94} \right| * 100 = 62,42\%$$

**Váha technickej hodnoty:** b = 1,00  
**Váha výnosovej hodnoty:** a = 7,24

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(7,24 * 146\,068,94) + (1 * 54\,894,89)}{7,24 + 1} = 135\,004,13 \text{ Eur}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	147 392,78
Kombinovaná metóda	<b>135 004,13</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

**VŠH stavieb** = **135 004,13 Eur**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území Hl. mesta SR Bratislava na parcele KN č. 17347/1-9 - zastavané plochy a nádvorcia, evidované na LV č. 4728-čiasťočný, v mestskej časti Rača na ulici Kadnárova č. 9-25, v katastrálnom území Rača.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel (NP č. 915) k pozemku o celkovej výmere 2 002,00 m<sup>2</sup>, na ktorom je z objekt bytového domu postavený a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 9244/805837.

Je rovinného charakteru, s prístupom k pozemku po spevnenom asfaltovom chodníku a komunikácii z ulice Kadnárova. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

➤ **Všeobecná hodnota je stanovená metódou polohovej diferenciacie.**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/NP k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
17347/1	zastavané plochy a nádvorcia	223,00	1/1	9244/805837	2,56
17347/2	zastavané plochy a nádvorcia	223,00	1/1	9244/805837	2,56
17347/3	zastavané plochy a nádvorcia	227,00	1/1	9244/805837	2,60
17347/4	zastavané plochy a nádvorcia	220,00	1/1	9244/805837	2,52
17347/5	zastavané plochy a nádvorcia	210,00	1/1	9244/805837	2,41
17347/6	zastavané plochy a nádvorcia	222,00	1/1	9244/805837	2,55
17347/7	zastavané plochy a nádvorcia	231,00	1/1	9244/805837	2,65

17347/8	zastavané plochy a nádvoría	223,00	1/1	9244/805837	2,56
17347/9	zastavané plochy a nádvoría	223,00	1/1	9244/805837	2,56
<b>Spolu výmera</b>					<b>22,97</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,45
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,15
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,15 * 1,00$	3,1432
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,1432$	<b>208,68 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 17347/1	$223,00 \text{ m}^2 * 208,68 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 9244/805837$	533,82
parcela č. 17347/2	$223,00 \text{ m}^2 * 208,68 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 9244/805837$	533,82
parcela č. 17347/3	$227,00 \text{ m}^2 * 208,68 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 9244/805837$	543,40
parcela č. 17347/4	$220,00 \text{ m}^2 * 208,68 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 9244/805837$	526,64
parcela č. 17347/5	$210,00 \text{ m}^2 * 208,68 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 9244/805837$	502,70
parcela č. 17347/6	$222,00 \text{ m}^2 * 208,68 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 9244/805837$	531,43
parcela č. 17347/7	$231,00 \text{ m}^2 * 208,68 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 9244/805837$	552,98
parcela č. 17347/8	$223,00 \text{ m}^2 * 208,68 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 9244/805837$	533,82
parcela č. 17347/9	$223,00 \text{ m}^2 * 208,68 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 9244/805837$	533,82
<b>Spolu</b>		<b>4 792,43</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ **Všeobecná hodnota NP bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou:**

Výsledok dosiahnutý metódou polohovej diferenciacie je nepatrne vyšší od výsledku dosiahnutého kombinovanou metódou. Tento rozdiel vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na umiestnenie objektu, prístupnosť, jeho dispozičné, architektonické riešenie a stavebno-technický stav, všeobecná hodnota stanovená kombinovanou metódou objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného NP v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota <sup>1</sup> [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>NP č. 915 na 1. NP byt. domu s.č. 2511, 2512 a 2513, Kadnárova 15, Bratislava na parc. KN č. 17347/1, 17347/2, 17347/3, 17347/4, 17347/5, 17347/6, 17347/7, 17347/8 a 17347/9, k.ú. Rača, so spoluvlastníckym podielom 9244/805837 na spoločných častiach a zariadeniach domu.</b>	<b>135 004,13</b>
<b>Pozemky</b>	
Spoluvlastnícky podiel 9244/805837 (NP č. 915) evidovaný na LV č. 4728-čiasťočný, k.ú. Rača na parc. č. 17347/1 (2,56 m <sup>2</sup> )	533,82
Spoluvlastnícky podiel 9244/805837 (NP č. 915) evidovaný na LV č. 4728-čiasťočný, k.ú. Rača na parc. č. 17347/2 (2,56 m <sup>2</sup> )	533,82
Spoluvlastnícky podiel 9244/805837 (NP č. 915) evidovaný na LV č. 4728-čiasťočný, k.ú. Rača na parc. č. 17347/3 (2,6 m <sup>2</sup> )	543,40
Spoluvlastnícky podiel 9244/805837 (NP č. 915) evidovaný na LV č. 4728-čiasťočný, k.ú. Rača na parc. č. 17347/4 (2,52 m <sup>2</sup> )	526,64
Spoluvlastnícky podiel 9244/805837 (NP č. 915) evidovaný na LV č. 4728-čiasťočný, k.ú. Rača na parc. č. 17347/5 (2,41 m <sup>2</sup> )	502,70
Spoluvlastnícky podiel 9244/805837 (NP č. 915) evidovaný na LV č. 4728-čiasťočný, k.ú. Rača na parc. č. 17347/6 (2,55 m <sup>2</sup> )	531,43
Spoluvlastnícky podiel 9244/805837 (NP č. 915) evidovaný na LV č. 4728-čiasťočný, k.ú. Rača na parc. č. 17347/7 (2,65 m <sup>2</sup> )	552,98
Spoluvlastnícky podiel 9244/805837 (NP č. 915) evidovaný na LV č. 4728-čiasťočný, k.ú. Rača na parc. č. 17347/8 (2,56 m <sup>2</sup> )	533,82
Spoluvlastnícky podiel 9244/805837 (NP č. 915) evidovaný na LV č. 4728-čiasťočný, k.ú. Rača na parc. č. 17347/9 (2,56 m <sup>2</sup> )	533,82
<b>Spolu pozemky (22,97 m<sup>2</sup>)</b>	<b>4 792,43</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>139 796,56</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>140 000,00</b>

Slovom: Jedenstoštyridsaťtisíc Eur

V Bratislave dňa 03.09.2019

Ing. Peter Vinkler

<sup>1</sup> Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4728-čiasočný, k.ú. Rača zo dňa 18.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Rača zo dňa 03.09.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Časť Znaleckého posudku č. 251/2014 vypracovaného znalcom Ing. Františkom Kostkom vo veci stanovenia VŠH predmetnej nehnuteľnosti zo dňa 22.12.2004 za účelom zriadenia záložného práva..., kde je uvedený vek stavby bytového domu..., ale bez dokladu...
- Potvrdenie o veku bytového domu na Cyprichovej č. 12 v Bratislave od správcu bytového domu... (rovnaký bytový dom v danej lokalite).
- Pôvodná zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru č. 06 0 5061 04 uzavretá podľa § 5 zák. č. 182/1993 Z.z..
- Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 0196000659 uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 03.09.2012.
- Platobný výmer na daň z nehnuteľností za rok 2019...
- Predpis mesačných preddavkov platný od 1.7.2019 na predmetný NP...
- Kópia pôvodnej projektovej dokumentácie NP č. 915 v byt. dome s.č. 2511, 2512 a 2513, Kadnárova 15, Bratislava.
- Zmenšená kópia zameraného NP č. 915 v byt. dome s.č. 2511, 2512 a 2513, Kadnárova 15, Bratislava.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913 776.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 218/2019.

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

Podpis znalca