

**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 221/2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 1 na 1. NP objektu súp. č. 2205, na Pomlejskej ulici č. 2/A v Šamoríne, na pozemku parc. KN č. 1247/6, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671 v k.ú. Šamorín, nebytového priestoru č. 2 na 1. NP objektu súp. č. 2205, na Pomlejskej ulici č. 2/A v Šamoríne, na pozemku parc. KN č. 1247/6, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671 v k.ú. Šamorín, nebytového priestoru č. 3 na 2. NP objektu súp. č. 2205, na Pomlejskej ulici č. 2/A v Šamoríne, na pozemku parc. KN č. 1247/6, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671 v k.ú. Šamorín, nebytového priestoru č. 4 na 2. NP objektu súp. č. 2205, na Pomlejskej ulici č. 2/A v Šamoríne, na pozemku parc. KN č. 1247/6, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671 v k.ú. Šamorín, a nebytového priestoru č. 5 na 2. NP objektu súp. č. 2205, na Pomlejskej ulici č. 2/A v Šamoríne, na pozemku parc. KN č. 1247/6, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671 v k.ú. Šamorín, pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy a zriadenia záložného práva.

Počet listov (z toho príloh): 75 (32)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 03.09.2019.

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č. 1 na 1. NP objektu súp. č. 2205, na Pomlejskej ulici č. 2/A v Šamoríne, na pozemku parc. KN č. 1247/6, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671 v k.ú. Šamorín, nebytového priestoru č. 2 na 1. NP objektu súp. č. 2205, na Pomlejskej ulici č. 2/A v Šamoríne, na pozemku parc. KN č. 1247/6, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671 v k.ú. Šamorín, nebytového priestoru č. 3 na 2. NP objektu súp. č. 2205, na Pomlejskej ulici č. 2/A v Šamoríne, na pozemku parc. KN č. 1247/6, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671 v k.ú. Šamorín, nebytového priestoru č. 4 na 2. NP objektu súp. č. 2205, na Pomlejskej ulici č. 2/A v Šamoríne, na pozemku parc. KN č. 1247/6, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671 v k.ú. Šamorín a nebytového priestoru č. 5 na 2. NP objektu súp. č. 2205, na Pomlejskej ulici č. 2/A v Šamoríne, na pozemku parc. KN č. 1247/6, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671 v k.ú. Šamorín.

## 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):

06.08.2019.

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

03.09.2019.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Kolaudačné rozhodnutie č. 1557/2008-003/SOčÚ zo dňa 19.03.2008. o povolení užívania stavby "Administratívno prevádzková budova" umiestnená na pozemku parc. č. 1247/6 v k.ú. Šamorín vydané od Mesta Šamorín..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.03.2008.
- Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru č. 1,2,3,4 a 5... uzatvorená v zmysle ustanovenia §-u 5 Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení noviel..., s povolením vkladu do KN zo dňa 11.04.2008.
- Kúpna zmluva o prevode vlastníctva pozemkov na parc. č. 1247/3 a 1247/6... uzatvorená v zmysle ustanovenia §-u 588 Občianskeho zákonníka..., s povolením vkladu do KN zo dňa 11.04.2008.
- Zmluva o nájme č. 0196000686 uzatvorená medzi prenajímateľom a nájomcom zo dňa 01.02.2017.
- Platobný výmer na daň z nehnuteľností za rok 2019.
- Projektová dokumentácia stavby "Administratívno prevádzková budova" ... v rozsahu pôdorysy jednotlivých NP.

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3671, k.ú. Šamorín, zo dňa 19.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. Bratislava 3-7/13, 3-7/31, 4-7/24, 4-7/42, k.ú. Šamorín, zo dňa 19.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Miestne šetrenie skutkového stavu NP.
- Fotodokumentácia zo dňa 06.08.2019.

## 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 diferenciacie.*

*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 diferenciacie 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 diferenciacie a výnosovej metódy pozemkov. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba (NP) 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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2019.

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

➤ podľa listu vlastníctva č. 3671, k.ú. Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda.

#### A. Majetková podstata:

##### Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 1247/3	o výmere 26 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	;501
Parc. č. 1247/6	o výmere 236 m <sup>2</sup>	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	;501

#### **Legenda:**

Kód spôsobu užívania pozemku

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok v zastavanom území obce

#### Stavby

Súp.č. 2205	na parc. č. 1247/6	20	Admin. prevádzková budova	1
-------------	--------------------	----	---------------------------	---

#### **Legenda:**

Kód druhu stavby

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

#### **Byty a nebytové priestory**

#### **B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

NEBYTOVÉ PRIESTORY ...

Vchod: 2/A,	1.p.	;Priestor č. 1
-------------	------	----------------

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:	129/419
--	---------

Účastník právne ho vzťahu: Vlastník

1	MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR IČO ...	spoluvlastnícky podiel:	1/1
---	---	-------------------------	-----

#### **Poznámka:**

P 303/13 Začatie súdneho konania 9Cb 14/2013- č.z.331/13

#### **Titul nadobudnutia:**

Z-2090/08-Žiadosť o zápis súpisného čísla, č. rozh. 1006/2008/SSO

V-2387/08-Zmluva o prevode vlast. nebyt. priestoru, právop. dňa 11.04.2008

V 6275/18 Záložná zmluva V 24819/18 vklad povolený dňa 18.2.2019- č.z.363/19

Vchod: 2/A,	1.p.	;Priestor č. 2
-------------	------	----------------

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:	84/419
--	--------

Účastník právne ho vzťahu: Vlastník

1	MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR IČO ...	spoluvlastnícky podiel:	1/1
---	---	-------------------------	-----

#### **Poznámka:**

P 303/13 Začatie súdneho konania 9Cb 14/2013- č.z.331/13

**Titul nadobudnutia:**

Z-2090/08-Žiadosť o zápis súpisného čísla, č. rozh. 1006/2008/SSO  
 V-2387/08-Zmluva o prevode vlast. nebyt. priestoru, právopl. dňa 11.04.2008  
 V 6275/18 Záložná zmluva V 24819/18 vklad povolený dňa 18.2.2019- č.z.363/19

Vchod: 2/A, 2.p. ;Priestor č. 3  
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu  
 a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 110/419

Účastník právne ho vzťahu: Vlastník

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

**Poznámka:**

P 303/13 Začatie súdneho konania 9Cb 14/2013- č.z.331/13

**Titul nadobudnutia:**

Z-2090/08-Žiadosť o zápis súpisného čísla, č. rozh. 1006/2008/SSO  
 V-2387/08-Zmluva o prevode vlast. nebyt. priestoru, právopl. dňa 11.04.2008  
 V 6275/18 Záložná zmluva V 24819/18 vklad povolený dňa 18.2.2019- č.z.363/19

Vchod: 2/A, 2.p. ;Priestor č. 4  
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu  
 a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 70/419

Účastník právne ho vzťahu: Vlastník

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

**Poznámka:**

P 303/13 Začatie súdneho konania 9Cb 14/2013- č.z.331/13

**Titul nadobudnutia:**

Z-2090/08-Žiadosť o zápis súpisného čísla, č. rozh. 1006/2008/SSO  
 V-2387/08-Zmluva o prevode vlast. nebyt. priestoru, právopl. dňa 11.04.2008  
 V 6275/18 Záložná zmluva V 24819/18 vklad povolený dňa 18.2.2019- č.z.363/19

Vchod: 2/A, 2.p. ;Priestor č. 5  
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu  
 a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 26/419

Účastník právne ho vzťahu: Vlastník

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

**Poznámka:**

P 303/13 Začatie súdneho konania 9Cb 14/2013- č.z.331/13

**Titul nadobudnutia:**

Z-2090/08-Žiadosť o zápis súpisného čísla, č. rozh. 1006/2008/SSO  
 V-2387/08-Zmluva o prevode vlast. nebyt. priestoru, právopl. dňa 11.04.2008  
 V 6275/18 Záložná zmluva V 24819/18 vklad povolený dňa 18.2.2019- č.z.363/19

**Legenda:**

Kód druhu nebytového priestoru:  
 12 - Iný nebytový priestor

**C. Ťarchy:**

Por. č. 1:

V 6275/18 Záložné právo v prospech: Poštová banka a.s. IČO:31340890 so sídlom Dvořákovo nábr.4, 811 02 Bratislava  
 na nebytový priestor č.1, 2, 3, 4, 5 V 24819/18 -č.z.363/19-

**Iné údaje:**

Bez zápisu

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.08.2019.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.08.2019.

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

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá (pôdorys priestorov) a tá bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery sú zamerané na tvare miesta. Nameraná podlahová plocha sa veľkosťou nepatrne líši od podlahových plôch jednotlivých NP, ktoré sú uvedené na LV resp. v Zmluve. Tento rozdiel pravdepodobne predstavujú dispozičné zmeny ako i povrchové úpravy stien, ktoré projektová dokumentácia pri stanovení podlahovej plochy neodráta. Takže dá sa iba predpokladať, že uvedené podlahové plochy NP boli určené z pôvodnej projektovej dokumentácie a nie so skutkového stavu. Skutkový stav NP je zaznamenaný 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 LV č. 3671, k.ú. Šamorín a zakreslenom stave z katastrálnej mapy, k.ú. Šamorín...

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

- Nebytový priestor č. 1 na 1. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 129/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.
- Spoluvlastnícky podiel 129/419 (NP č. 1) k pozemkom na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, k.ú. Šamorín.
- Nebytový priestor č. 2 na 1. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 84/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.
- Spoluvlastnícky podiel 84/419 (NP č. 2) k pozemkom na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, k.ú. Šamorín.
- Nebytový priestor č. 3 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 110/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.
- Spoluvlastnícky podiel 110/419 (NP č. 3) k pozemkom na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, k.ú. Šamorín.
- Nebytový priestor č. 4 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 70/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.
- Spoluvlastnícky podiel 70/419 (NP č. 4) k pozemkom na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, k.ú. Šamorín.
- Nebytový priestor č. 5 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 26/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.
- Spoluvlastnícky podiel 26/419 (NP č. 5) k pozemkom na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, k.ú. Šamorín.

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

- Nie sú známe.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor č. 1 na 1. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 129/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.

**Popis objektu:**

"Administratívno-prevádzkový objekt" súp. č. 2205 nachádzajúci sa na pozemku parc. KN č. 1247/6, na Bratislavskej a Pomlejskej ulici, má podlažia objektu prístupné iba schodiskom. Prístupný je z dvoch strán objektu. Prevažujúcu zvislú nosnú konštrukciu objektu tvorí železobetónový monolitický skelet s výplňovým tehlovým murivom. Založenie objektu je na plošných základoch a pätkách pod stĺpmi zvislej nosnej konštrukcie. Stropy vytvárajú monolitické železobetónové stropné dosky. Strecha je šikmá s povrchovou úpravou z plechovej krytiny. Podlahy v spoločných vstupných priestoroch sú z keramickej dlažby, na chodbách sú podlahy z keramickej dlažby a na schodisku je tiež keramická dlažba. Vstupné dvere sú dvojkrídlové plastové s izolačným dvojsklom. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké resp. stierkové. Vonkajšia omietka bude na báze umelých vlákien. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, plynu, kanalizácie a električky. Vykurovanie a ohrev TÚV je z plynových kotlov pre jednotlivé nebytové priestory v počte 2 ks v objekte. Proti atmosférickým poruchám je nehnuteľnosť chránená bleskozvodom.

**Vek objektu:** Kolaudačné rozhodnutie mi zadávateľ predložil, preto vek stavby pre účel ohodnotenia je stanovený na základe tohto dokladu (Kolaudačné rozhodnutie..., právoplatné zo dňa 19.03.2008).

**Spoločnými časťami objektu 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, schodišťa, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami objektu sú:** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Podľa zmluvy sú to najmä: bleskozvod, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotnosné, plynové a telefónne prípojky, aj keď sú mimo domu.

**Popis nebytového priestoru:**

Nebytový priestor zariadenia č. 1 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží objektu. Na nebytovom priestore boli použité štandardné materiály. Vnútorne steny a stropy majú hladké omietky s maľbou. V sociálnom zariadení e keramický obklad stien rôznej výšky, a nachádza sa tu keramické umývadlo so stojánkovou batériou a keramická WC misa s nádržkou na splachovanie. Vykurovanie je teplovodné, panelovými oceľovými radiátormi zn. KORAD s regulačnými termostatickými ventilmi. Celý nebytový priestor je regulovaný klimatizáciou a vzduchotechnikou s nastaviteľnými hodnotami.

**Podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach objektu je:** 129/419.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
herňa s barom 7,170*10,050	72,06
chodba 1,800*4,660	8,39
miestnosť 4,660*8,150	37,98
soc. zariadenie 1,640*1,800	2,95
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>121,38</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,158 (monolitická betónová tyčová)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,554 (4Q1996→2Q2019)  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,020 (Bratislava vidiek)

**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	1,20	6,00	5,84
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	19,28
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	8,57
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,92
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,25	6,25	6,09
6	Krytina strechy	2,00	1,15	2,30	2,24
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	1,12
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	3,65
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,80	1,60	1,56
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,50	0,25	0,24
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,30
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,43
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,95

	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,89
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,50	0,50	0,49
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,43
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,43
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,92
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,49
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,49
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,24
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,95
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	4,87
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,20	0,80	0,78
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,89
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,22
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>102,70</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 102,70 / 100 = 1,027$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [Eur/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,554 * 1,158 * 1,0270 * 1,02$$

$$VH = 1\,007,82 \text{ Eur/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 1 na 1. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 129/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	2008	11	89	100	11,00	89,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 007,82 Eur/m <sup>2</sup> * 121,38m <sup>2</sup>	122 329,19
Technická hodnota	89,00% z 122 329,19 Eur	108 872,98

### 2.1.2 Nebytový priestor č. 2 na 1. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 84/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.

#### Popis objektu:

"Administratívno prevádzkový objekt" súp. č. 2205 nachádzajúci sa na pozemku parc. KN č. 1247/6, na Bratislavskej a Pomlejskej ulici, má podlažia objektu prístupné iba schodiskom. Prístupný je z dvoch strán objektu. Prevažujúcu zvislú nosnú konštrukciu objektu tvorí železobetónový monolitický skelet s výplňovým tehlovým murivom. Založenie objektu je na plošných základoch a pätkách pod stĺpmi zvislej nosnej konštrukcie. Stropy vytvárajú monolitické železobetónové stropné dosky. Strecha je šikmá s povrchovou úpravou z plechovej krytiny. Podlahy v spoločných vstupných priestoroch sú z keramickej dlažby, na chodbách sú podlahy z keramickej dlažby a na schodisku je tiež keramická dlažba. Vstupné dvere sú dvojkrídlové plastové s izolačným dvojsklom. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké resp. stierkové. Vonkajšia omietka bude na báze umelých vlákien. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, plynu, kanalizácie a električky. Vykurovanie a ohrev TÚV je z plynových kotlov pre jednotlivé nebytové priestory v počte 2 ks v objekte. Proti atmosférickým poruchám je nehnuteľnosť chránená bleskozvodom.

**Vek objektu:** Kolaudačné rozhodnutie mi zadávateľ predložil, preto vek stavby pre účel ohodnotenia je stanovený na základe tohto dokladu (Kolaudačné rozhodnutie..., právoplatné zo dňa 19.03.2008).



**Spoločnými časťami objektu 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, schodišťa, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami objektu sú:** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Podľa zmluvy sú to najmä: bleskozvod, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné, plynové a telefónne prípojky, aj keď sú mimo domu.

#### Popis nebytového priestoru:

Nebytový priestor zariadenia č. 2 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží objektu. Na nebytovom priestore boli použité štandardné materiály. Vnútorne steny a stropy majú hladké omietky s maľbou. V sociálnom zariadení e keramický obklad stien rôznej výšky, a nachádza sa tu keramické umývadlo so stojánkovou batériou a keramická WC misa s nádržkou na splachovanie. Vykurovanie je teplovodné, panelovými oceľovými radiátormi zn. KORAD s regulačnými termostatickými ventilmi. Celý nebytový priestor je regulovaný klimatizáciou a vzduchotechnikou s nastaviteľnými hodnotami.

**Podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach objektu je:** 84/419.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
chodba 2,350*2,400	5,64
recepčia 3,300*2,400	7,92
miestnosť s kuch, kútom 6,700*5,300	35,51
kancelária 2,400*4,200+2,500*3,300	18,33
soc, zariadenie 1,640*1,800	2,95
<b>Výmera nebytového priestoru bez príslušenstva</b>	<b>70,35</b>
sklad 1,200*1,800+2,700*1,200	5,40
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>75,75</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,158 (monolitická betónová tyčová)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,554 (4Q1996→2Q2019)  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,020 (Bratislava vidiek)

#### 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	1,20	6,00	5,48
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,07
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	8,04
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,74
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,25	6,25	5,71
6	Krytina strechy	2,00	1,15	2,30	2,10
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	1,05
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	3,43
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,80	1,60	1,46
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,46
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,85
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,28
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,83
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,83
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,83
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,83

	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,02
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,60	0,60	0,55
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,83
25	Povrchy podláh	2,50	1,15	2,88	2,63
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,97
27	Elektroinštalácia	3,00	1,40	4,20	3,84
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,60	0,60	0,55
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,65	0,65	0,59
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,23
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,65
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,65
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,65
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,28
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>109,48</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 109,48 / 100 = 1,0948$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,554 * 1,158 * 1,0948 * 1,02$$

$$VH = 1\,074,36 \text{ Eur/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 2 na 1. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 84/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	2008	11	89	100	11,00	89,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,074,36 \text{ Eur/m}^2 * 75,75 \text{ m}^2$	81 382,77
Technická hodnota	89,00% z 81 382,77 Eur	72 430,67

### 2.1.3 Nebytový priestor č. 3 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 110/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.

#### Popis objektu:

"Administratívno prevádzkový objekt" súp. č. 2205 nachádzajúci sa na pozemku parc. KN č. 1247/6, na Bratislavskej a Pomlejskej ulici, má podlažia objektu prístupné iba schodiskom. Prístupný je z dvoch strán objektu. Prevažujúcu zvislú nosnú konštrukciu objektu tvorí železobetónový monolitický skelet s výplňovým tehlovým murivom. Založenie objektu je na plošných základoch a pätkách pod stĺpmi zvislej nosnej konštrukcie. Stropy vytvárajú monolitické železobetónové stropné dosky. Strecha je šikmá s povrchovou úpravou z plechovej krytiny. Podlahy v spoločných vstupných priestoroch sú z keramickej dlažby, na chodbách sú podlahy z keramickej dlažby a na schodisku je tiež keramická dlažba. Vstupné dvere sú dvojkrídlové plastové s izolačným dvojsklom. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké resp. stierkové. Vonkajšia omietka bude na báze umelých vlákien. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, plynu, kanalizácie a električky. Vykurovanie a ohrev TUV je z plynových kotlov pre jednotlivé nebytové priestory v počte 2 ks v objekte. Proti atmosférickým poruchám je nehnuteľnosť chránená bleskozvodom.

**Vek objektu:** Kolaudačné rozhodnutie mi zadávateľ predložil, preto vek stavby pre účel ohodnotenia je stanovený na základe tohto dokladu (Kolaudačné rozhodnutie..., právoplatné zo dňa 19.03.2008).

**Spoločnými časťami objektu 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, schodišťa, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami objektu sú:** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Podľa zmluvy sú to najmä: bleskozvod, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné, plynové a telefónne prípojky, aj keď sú mimo domu.

**Popis nebytového priestoru:**

Nebytový priestor zariadenia č. 3 sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží objektu. Na nebytovom priestore boli použité štandardné materiály. Vnútorne steny a stropy majú hladké omietky s maľbou. V sociálnom zariadení e keramický obklad stien rôznej výšky, a nachádza sa tu keramické umývadlo so stojánkovou batériou a keramická WC misa s nádržkou na splachovanie. Vykurovanie je teplovodné, panelovými oceľovými radiátormi zn. KORAD s regulačnými termostatickými ventilmi. Celý nebytový priestor je regulovaný klimatizáciou a vzduchotechnikou s nastaviteľnými hodnotami.

**Podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach objektu je:** 110/419.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
chodba s jedálňou a kuchynkou 5,620*5,455+2,350*1,400	33,95
kancelária 4,590*3,200	14,69
kancelária 4,590*5,500	25,25
kancelária 4,450*1,400	6,23
kancelária 4,450*4,045	18,00
soc. zariadenie s kotlom 2,350*2,650+1,125*1,300+1,125*1,300	9,15
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>107,27</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,158 (monolitická betónová tyčová)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,554 (4Q1996→2Q2019)  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,020 (Bratislava vidiek)

**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	1,20	6,00	5,76
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	19,07
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	8,45
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,25	6,25	6,00
6	Krytina strechy	2,00	1,15	2,30	2,21
7	Klambarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	1,10
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	3,60
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,80	0,40	0,38
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,20
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,84
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,50	0,50	0,48
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92

25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	3,12
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,48
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,48
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,60	0,30	0,29
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,65	2,60	2,50
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,84
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>104,10</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

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

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,554 * 1,158 * 1,0410 * 1,02$$

$$VH = 1\,021,56 \text{ Eur/m}$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 3 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 110/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	2008	11	89	100	11,00	89,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,021,56 \text{ Eur/m}^2 * 107,27 \text{ m}^2$	109 582,74
Technická hodnota	89,00% z 109 582,74 Eur	97 528,64

### 2.1.4 Nebytový priestor č. 4 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 70/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.

#### Popis objektu:

"Administratívno prevádzkový objekt" súp. č. 2205 nachádzajúci sa na pozemku parc. KN č. 1247/6, na Bratislavskej a Pomlejskej ulici, má podlažia objektu prístupné iba schodiskom. Prístupný je z dvoch strán objektu. Prevažujúcu zvislú nosnú konštrukciu objektu tvorí železobetónový monolitický skelet s výplňovým tehlovým murivom. Založenie objektu je na plošných základoch a pätkách pod stĺpmi zvislej nosnej konštrukcie. Stropy vytvárajú monolitické železobetónové stropné dosky. Strecha je šikmá s povrchovou úpravou z plechovej krytiny. Podlahy v spoločných vstupných priestoroch sú z keramickej dlažby, na chodbách sú podlahy z keramickej dlažby a na schodisku je tiež keramická dlažba. Vstupné dvere sú dvojkridlové plastové s izolačným dvojsklom. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké resp. stierkové. Vonkajšia omietka bude na báze umelých vlákien. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, plynu, kanalizácie a električky. Vykurovanie a ohrev TÚV je z plynových kotlov pre jednotlivé nebytové priestory v počte 2 ks v objekte. Proti atmosférickým poruchám je nehnuteľnosť chránená bleskozvodom.

**Vek objektu:** Kolaudačné rozhodnutie mi zadávateľ predložil, preto vek stavby pre účel ohodnotenia je stanovený na základe tohto dokladu (Kolaudačné rozhodnutie..., právoplatné zo dňa 19.03.2008).

**Spoločnými časťami objektu 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, schodišťa, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami objektu sú:** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Podľa zmluvy sú to najmä: bleskozvod, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné, plynové a telefónne prípojky, aj keď sú mimo domu.

**Popis nebytového priestoru:**

Nebytový priestor zariadenia č. 4 sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží objektu. Na nebytovom priestore boli použité štandardné materiály. Vnútorne steny a stropy majú hladké omietky s maľbou. V sociálnom zariadení e keramický obklad stien rôznej výšky, a nachádza sa tu keramické umývadlo so stojánkovou batériou a keramická WC misa s nádržkou na splachovanie. Vykurovanie je teplovodné, panelovými oceľovými radiátormi zn. KORAD s regulačnými termostatickými ventilmi. Celý nebytový priestor je regulovaný klimatizáciou a vzduchotechnikou s nastaviteľnými hodnotami.

**Podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach objektu je: 70/419.**

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové

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

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
kancelária s kuch, kútom 6,820*5,070-1,000*1,000/2	34,08
kancelária 4,060*4,880	19,81
kancelária 2,450*4,880-1,000*1,000/2	11,46
soc. zariadenie 1,800*2,700	4,86
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>70,21</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,554 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{2Q2019)}$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,020 \text{ (Bratislava vidiek)}$$

**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	1,20	6,00	5,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,90
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	8,40
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,25	6,25	5,96
6	Krytina strechy	2,00	1,15	2,30	2,19
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	1,10
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	3,58
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,91
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,80	0,40	0,38
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,52
12	Okná	5,00	1,25	6,25	5,96
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,91
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,91
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,91
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,82
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,80	0,80	0,76
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,91
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,62
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,62
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,15
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,60	0,60	0,57
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,60	0,60	0,57
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,24

31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	0,95
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,91
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,25	5,00	4,77
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,82
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,39
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>104,80</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 104,80 / 100 = 1,048$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,554 * 1,158 * 1,0480 * 1,02$$

$$VH = 1\,028,43 \text{ Eur/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 4 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 70/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	2008	11	109	120	9,17	90,83

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 028,43 Eur/m <sup>2</sup> * 70,21m <sup>2</sup>	72 206,07
Technická hodnota	90,83% z 72 206,07 Eur	65 584,77

### 2.1.5 Nebytový priestor č. 5 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 26/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.

#### Popis objektu:

"Administratívno prevádzkový objekt" súp. č. 2205 nachádzajúci sa na pozemku parc. KN č. 1247/6, na Bratislavskej a Pomlejskej ulici, má podlažia objektu prístupné iba schodiskom. Prístupný je z dvoch strán objektu. Prevažujúcu zvislú nosnú konštrukciu objektu tvorí železobetónový monolitický skelet s výplňovým tehlovým murivom. Založenie objektu je na plošných základoch a pätkách pod stĺpmi zvislej nosnej konštrukcie. Stropy vytvárajú monolitické železobetónové stropné dosky. Strecha je šikmá s povrchovou úpravou z plechovej krytiny. Podlahy v spoločných vstupných priestoroch sú z keramickej dlažby, na chodbách sú podlahy z keramickej dlažby a na schodisku je tiež keramická dlažba. Vstupné dvere sú dvojkrídlové plastové s izolačným dvojsklom. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké resp. stierkové. Vonkajšia omietka bude na báze umelých vlákien. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, plynu, kanalizácie a električky. Vykurovanie a ohrev TÚV je z plynových kotlov pre jednotlivé nebytové priestory v počte 2 ks v objekte. Proti atmosférickým poruchám je nehnuteľnosť chránená bleskozvodom.

**Vek objektu:** Kolaudačné rozhodnutie mi zadávateľ predložil, preto vek stavby pre účel ohodnotenia je stanovený na základe tohto dokladu (Kolaudačné rozhodnutie..., právoplatné zo dňa 19.03.2008).

**Spoločnými časťami objektu 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, schodišťa, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami objektu sú:** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Podľa zmluvy sú to najmä: bleskozvod, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné, plynové a telefónne prípojky, aj keď sú mimo domu.

#### Popis nebytového priestoru:

Nebytový priestor zariadenia č. 5 sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží objektu. Na nebytovom priestore boli použité štandardné materiály. Vnútorné steny a stropy majú hladké omietky s maľbou. Vykurovanie je teplovodné, panelovými oceľovými radiátormi zn. KORAD s regulačnými termostatickými ventilmi. Celý nebytový priestor je regulovaný klimatizáciou a vzduchotechnikou s nastaviteľnými hodnotami.

Podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach objektu je: 26/419.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
kancelária 4,590*2,700	12,39
kancelária 4,590*2,750	12,62
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>25,01</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m<sup>2</sup>

Koeficient konštrukcie:

kk = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

kcu = 2,554 (4Q1996→2Q2019)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

km = 1,020 (Bratislava vidiek)

**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	1,20	6,00	6,10
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,15	20,70	21,06
3	Stropy	8,00	1,15	9,20	9,36
4	Schody	3,00	1,15	3,45	3,51
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,25	6,25	6,36
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,44
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	1,17
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	3,81
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,80	1,60	1,63
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,90	0,45	0,46
11	Dvere	0,50	1,15	0,58	0,58
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,63
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,56
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,54
15	Elektroinštalácia	2,00	1,15	2,30	2,34
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,03
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,02
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,03
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,40	5,60	5,70
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,15	2,30	2,34
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,81
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,81
27	Elektroinštalácia	3,00	1,35	4,05	4,12
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,54
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>98,33</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

kv = 98,33 / 100 = 0,9833

Východisková hodnota na MJ:

VH = RU \* kcu \* kk \* kv \* km [Eur/m<sup>2</sup>]

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,554 * 1,158 * 0,9833 * 1,02$$

$$VH = 964,94 \text{ Eur/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 5 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 26/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	2008	11	89	100	11,00	89,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	964,94 Eur/m <sup>2</sup> * 25,01m <sup>2</sup>	24 133,15
Technická hodnota	89,00% z 24 133,15 Eur	21 478,50

**2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP č. 1</b>		
Nebytový priestor č. 1 na 1. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 129/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	122 329,19	108 872,98
<b>Spolu pre skupinu: NP č. 1</b>	<b>122 329,19</b>	<b>108 872,98</b>
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP č. 2</b>		
Nebytový priestor č. 2 na 1. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 84/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	81 382,77	72 430,67
<b>Spolu pre skupinu: NP č. 2</b>	<b>81 382,77</b>	<b>72 430,67</b>
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP č. 3</b>		
Nebytový priestor č. 3 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 110/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	109 582,74	97 528,64
<b>Spolu pre skupinu: NP č. 3</b>	<b>109 582,74</b>	<b>97 528,64</b>
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP č. 4</b>		
Nebytový priestor č. 4 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 70/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	72 206,07	65 584,77
<b>Spolu pre skupinu: NP č. 4</b>	<b>72 206,07</b>	<b>65 584,77</b>
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP č. 5</b>		
Nebytový priestor č. 5 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 26/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	24 133,15	21 478,50
<b>Spolu pre skupinu: NP č. 5</b>	<b>24 133,15</b>	<b>21 478,50</b>
<b>Celkom:</b>	<b>409 633,92</b>	<b>365 895,56</b>



### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: NP č. 1

#### a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Administratívno prevádzkový objekt s.č. 2205 na parc. KN č. 1247/6 v k.ú. Šamorín sa nachádza, na strede mesta Šamorín, pri hlavnej komunikácii smer Bratislava - Dunajská Streda. Posudzovaný objekt a NP je vzdialený cca 20 m od hlavnej komunikácie smerujúcej do historického centra obce. Dopravné spojenie s centrom mesta Šamorín je pešo do 1 min. V blízkom okolí sa nachádza základná a vyššia občianska vybavenosť. Poloha objektu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru mesta, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Stavba nie je zaťažovaná nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie miestností. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

#### b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako na prevádzku kancelárií a obchodu. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z dvoch strán. Vzhľadom k polohe a že sa jedná o objekt na obchod a administratívu je možnosť využitia len pre dané účely.

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

Okrem ťarchy evidovanej na LV... (záložné právo v prospech veriteľa...) a poznámky evidovanej na LV... (P 303/13 Začatie súdneho konania 9Cb 14/2013- č.z.331/13), nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Iné nie sú známe.

### 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 a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

###### 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 v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,100	30	63,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	7	14,70
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> bez príslušenstva	V.	0,070	6	0,42
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b> komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,400	10	14,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80

<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,100	6	12,60
<b>9</b>	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	vstup aj výklad do ulice	I.	2,100	5	10,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2,100	9	18,90
<b>11</b>	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	priestory služieb	IV.	0,385	7	2,70
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	6	8,40
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry nebytový priestor	II.	1,400	20	28,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>232,02</b>

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 232,02 / 145$	1,6
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 108\ 872,98 \text{ Eur} * 1,600$	<b>174 196,77 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 užitočnosti je stanovená na 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 = 21 699,96 EUR/ks a rok (čo je cca 4,32 EUR/m<sup>2</sup> a mesiac)

##### 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]
Priestory služieb...	121,38 m <sup>2</sup> * 12 mesiac	1 456,56	m <sup>2</sup>	10,00	14 565,60

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Podiel výnosu pozemku na nájomnom (pod stavbami) je stanovený odhadom vo výške (cca 3,00 % z hrubého výnosu) s ohľadom na dosahované nájomné pozemkov v danej lokalite.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	3,00 % z 14 565,60 EUR	436,97

**Hrubý výnos stavby:** 14 565,60 - 436,97 = **14 128,63 Eur/rok**

**Náklady sú určené:**

- informácia od zadávateľa - z platobného výmeru na daň z nehnuteľností...
- 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>		
Daň z nebytového priestoru v zmysle VZN Šamorín...	129,00 m <sup>2</sup> * 2,52 EUR/m <sup>2</sup>	325,08
Poistenie NP voči živelným pohromám...	0,15 % z 122 329,19 EUR	183,49
<b>Náklady na údržbu</b>		
Náklady na bežné opravy - odhad	2,00 % z 122 329,19 EUR	2 446,58
<b>Správne náklady</b>		
Správne náklady - odhad	0,50 % z 122 329,19 EUR	611,65
<b>Náklady spolu:</b>		<b>3 566,80</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 14 128,63 EUR	1 130,29

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
14 128,63	3 566,80	1 130,29	<b>9 431,54</b>

**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

**Likvidačná hodnota**

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

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		174 196,77
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Inzercia, právny servis, provízia – odhad	3 000,00 EUR	3 000,00
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>171 196,77</b>

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 9\,431,54 * \frac{(1+0,0499)^{15} - 1}{(1+0,0499)^{15} * 0,0499} + \frac{171\,196,77}{(1+0,0499)^{15}}$$

$$HV = 97\,962,36 + 82\,466,30 = 180\,428,67 \text{ Eur}$$

**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 = 4,97:1 (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):** 108 872,98 Eur  
**Výnosová hodnota (HV):** 180 428,67 Eur

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

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{108\,872,98 - 180\,428,67}{180\,428,67} \right| * 100 = 39,66\%$$

**Váha technickej hodnoty:** b = 1  
**Váha výnosovej hodnoty:** a = 4,97

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(4,97 * 180\,428,67) + (1 * 108\,872,98)}{4,97 + 1} = 168\,442,79 \text{ Eur}$$

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	174 196,77
Kombinovaná metóda	<b>168 442,79</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda  
**VŠH stavieb = 168 442,79 Eur**

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Šamorín na parcele KN č. 1247/3 a 1247/6 - zastavané plochy a nádvorja, evidované na LV č. 2671, na ulici Bratislavská a ulice Pomlejská cesta, v katastrálnom území Šamorín, okres Dunajská Streda.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru č. 1 k pozemku o celkovej výmere 262,00 m<sup>2</sup>, na ktorom je z časti objekt postavený a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 129/419.

Jedná sa o rohovú parcelu rovinatého charakteru, zastavaný objektom s prístupom k pozemku po spevnenom asfaltovom chodníku a komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná sa o obec Šamorín, v blízkosti a hlavne dostupnosti z Hlavného mesta SR Bratislavy so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností mimo bývania a v danej lokalite a na danom mieste je vybudovaná kompletná technická a dopravná infraštruktúra, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku v danej lokalite na 60,00 % z východiskovej hodnoty Hlavného mesta SR Bratislava, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

**Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciacie.**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1247/3	zastavané plochy a nádvorja	26,00	1/1	129/419	8,00
1247/6	zastavané plochy a nádvorja	236,00	1/1	129/419	72,66
<b>Spolu výmera</b>					<b>80,66</b>

**Obec:** Šamorín  
**Východisková hodnota:** V<sub>HMJ</sub> = 60,00% z 66,39 Eur/m<sup>2</sup> = 39,83 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	8. nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,30
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,30 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,4223
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ Eur/m}^2 * 3,4223$	<b>136,31 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 1247/3	$26,00 \text{ m}^2 * 136,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 129/419$	1 091,13
parc. č. 1247/6	$236,00 \text{ m}^2 * 136,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 129/419$	9 904,11
<b>Spolu</b>		<b>10 995,24</b>

**4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: NP č. 2****a.) Analýza polohy nehnuteľností:**

Administratívno prevádzkový objekt s.č. 2205 na parc. KN č. 1247/6 v k.ú. Šamorín sa nachádza, na strede mesta Šamorín, pri hlavnej komunikácii smer Bratislava - Dunajská Streda. Posudzovaný objekt a NP je vzdialený cca 20 m od hlavnej komunikácie smerujúcej do historického centra obce. Dopravné spojenie s centrom mesta Šamorín je pešo do 1 min. V blízkom okolí sa nachádza základná a vyššia občianska vybavenosť. Poloha objektu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru mesta, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Stavba nie je zaťažovaná nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie miestností. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

**b.) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako na prevádzku kancelárií a obchodu. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z dvoch strán. Vzhľadom k polohe a že sa jedná o objekt na obchod a administratívu je možnosť využitia len pre dané účely.

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

Okrem ťarchy evidovanej na LV... (záložné právo v prospech veriteľa...) a poznámky evidovanej na LV... (P 303/13 Začatie súdneho konania 9Cb 14/2013- č.z.331/13), nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Iné nie sú známe.

## 4.1 STAVBY

### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

➤ **Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:** 0,7

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

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 v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,100	30	63,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	7	14,70
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> bez príslušenstva	V.	0,070	6	0,42
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b> komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,400	10	14,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,100	6	12,60
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b> vstup aj výklad do ulice	I.	2,100	5	10,50
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b> nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2,100	9	18,90
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b> priestory služieb	IV.	0,385	7	2,70
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	6	8,40
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
15	<b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	<b>Názor znalca</b> dobrý nebytový priestor	II.	1,400	20	28,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>232,02</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 232,02 / 145$	1,6
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 72\,430,67 \text{ Eur} * 1,600$	<b>115 889,07 Eur</b>

**4.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA****4.1.2.1 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 užitočnosti je stanovená na 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...), nájomné 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 = 21 699,96 EUR/ks a rok (čo je cca 4,32 EUR/m<sup>2</sup> a mesiac)

**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]
Nájom - odhad...	75,75 m <sup>2</sup> * 12 mesiac	909,00	m <sup>2</sup>	10,00	9 090,00

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Podiel výnosu pozemku na nájomnom (pod stavbami) je stanovený odhadom vo výške (cca 3,00 % z hrubého výnosu) s odhadom na dosahované nájomné pozemkov v danej lokalite.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	3% z 9 090,00	<b>272,70</b>

**Hrubý výnos stavby:** 9 090,00 - 272,70 = **8 817,30 Eur/rok**

**Náklady sú určené:**

- informácia od zadávateľa - z platobného výmeru na daň z nehnuteľností...
- odhadom z východiskovej hodnoty - poistenie nehnuteľnosti voči živelným pohromám a pod.
- odhadom z východiskovej hodnoty - bežná a pravidelná údržba,
- odhadom na základe prenajateľnej 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>		
Daň z nebytového priestoru v zmysle VZN Šamorín...	84,00 m <sup>2</sup> * 2,52 EUR/m <sup>2</sup>	211,68
Poistenie NP voči živelným pohromám...	0,15 % z 81 382,77 EUR	122,07
<b>Náklady na údržbu</b>		
Náklady na bežné opravy - odhad	1,25 % z 81 382,77 EUR	1 017,28
<b>Správne náklady</b>		
Správne náklady - odhad	0,40 % z 81 382,77 EUR	325,53
<b>Náklady spolu:</b>		<b>1 676,56</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 8 817,30 EUR	705,38

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
8 817,30	1 676,56	705,38	6 435,36

**Výpočet výnosovej hodnoty**

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

**Likvidačná hodnota**

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.		115 889,07
<b>Likvidačné náklady:</b>		
naklady	3 000,00 EUR	3 000,00
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>112 889,07</b>

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 6\,435,36 \cdot \frac{(1+0,0499)^{15} - 1}{(1+0,0499)^{15} \cdot 0,0499} + \frac{112\,889,07}{(1+0,0499)^{15}}$$

$$HV = 66\,842,01 + 54\,379,21 = 121\,221,22 \text{ Eur}$$

**4.1.2.2 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 = 5,02:1 (podľa USI Žilina). Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje vplyv typu a veku stavby.

<b>Technická hodnota stavieb (TH):</b>	72 430,67 Eur
<b>Výnosová hodnota (HV):</b>	121 221,22 Eur

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

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| \cdot 100 = \left| \frac{72\,430,67 - 121\,221,22}{121\,221,22} \right| \cdot 100 = 40,25\%$$

<b>Váha technickej hodnoty:</b>	$b = 1$
<b>Váha výnosovej hodnoty:</b>	$a = 5,02$

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

$$VŠH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b}$$

$$VŠH_S = \frac{(5,02 \cdot 121\,221,22) + (1 \cdot 72\,430,67)}{5,02 + 1} = 113\,116,48 \text{ Eur}$$



### 4.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	115 889,07
Kombinovaná metóda	<b>113 116,48</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

**VŠH stavieb = 113 116,48 Eur**

## 4.2 POZEMKY

### 4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Šamorín na parcele KN č. 1247/3 a 1247/6 - zastavané plochy a nádvorja, evidované na LV č. 2671, na ulici Bratislavská a ulice Pomlejská cesta, v katastrálnom území Šamorín, okres Dunajská Streda.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru č. 2 k pozemku o celkovej výmere 262,00 m<sup>2</sup>, na ktorom je z časti objekt postavený a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 84/419.

Jedná sa o rohovú parcelu rovinatého charakteru, zastavaný objektom s prístupom k pozemku po spevnenom asfaltovom chodníku a komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná sa o obec Šamorín, v blízkosti a hlavne dostupnosti z Hlavného mesta SR Bratislavy so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností mimo bývania a v danej lokalite a na danom mieste je vybudovaná kompletná technická a dopravná infraštruktúra, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku v danej lokalite na 60,00 % z východiskovej hodnoty Hlavného mesta SR Bratislava, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

➤ *Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciacie.*

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1247/3	zastavané plochy a nádvorja	26,00	1/1	84/419	5,21
1247/6	zastavané plochy a nádvorja	236,00	1/1	84/419	47,31
<b>Spolu výmera</b>					<b>52,52</b>

**Obec:**

Šamorín

**Východisková hodnota:**

V<sub>HMJ</sub> = 60,00% z 66,39 Eur/m<sup>2</sup> = 39,83 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	8. nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,30
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,30 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,4223
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ Eur/m}^2 * 3,4223$	<b>136,31 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1247/3	$26,00 \text{ m}^2 * 136,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 84/419$	710,50
parcela č. 1247/6	$236,00 \text{ m}^2 * 136,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 84/419$	6 449,19
<b>Spolu</b>		<b>7 159,69</b>

**5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: NP č. 3****a.) Analýza polohy nehnuteľností:**

Administratívno prevádzkový objekt s.č. 2205 na parc. KN č. 1247/6 v k.ú. Šamorín sa nachádza, na strede mesta Šamorín, pri hlavnej komunikácii smer Bratislava - Dunajská Streda. Posudzovaný objekt a NP je vzdialený cca 20 m od hlavnej komunikácie smerujúcej do historického centra obce. Dopravné spojenie s centrom mesta Šamorín je pešo do 1 min. V blízkom okolí sa nachádza základná a vyššia občianska vybavenosť. Poloha objektu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru mesta, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Stavba nie je zaťažovaná nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie miestností. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

**b.) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako na prevádzku kancelárií a obchodu. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z dvoch strán. Vzhľadom k polohe a že sa jedná o objekt na obchod a administratívu je možnosť využitia len pre dané účely.

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

Okrem ťarchy evidovanej na LV... (záložné právo v prospech veriteľa...) a poznámky evidovanej na LV... (P 303/13 Začatie súdneho konania 9Cb 14/2013- č.z.331/13), nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Iné nie sú známe.

**5.1 STAVBY****5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****5.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY****➤ Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností 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:** 0,65

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	10	6,50

<b>2</b>	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,950	30	58,50
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	7	13,65
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,75
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	bez príslušenstva	V.	0,065	6	0,39
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b>				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	8	15,60
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,950	6	11,70
<b>9</b>	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,650	5	3,25
<b>10</b>	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,300	9	11,70
<b>11</b>	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	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.	1,950	7	13,65
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,300	6	7,80
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	4	2,60
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry nebytový priestor	II.	1,300	20	26,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>209,69</b>

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 209,69 / 145$	1,446
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 97 528,64 \text{ Eur} * 1,446$	<b>141 026,41 Eur</b>

### 5.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

#### 5.1.2.1 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 užitočnosti je stanovená na 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 dosiahnutelným 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 = 21 699,96 EUR/ks a rok (čo je cca 4,32 EUR/m<sup>2</sup> a mesiac)

**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]
Nájom - odhad	107,27 m <sup>2</sup> * 12 mesiac	1 287,24	m <sup>2</sup>	8,50	10 941,54

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Podiel výnosu pozemku na nájomnom (pod stavbami) je stanovený odhadom vo výške (cca 3,00 % z hrubého výnosu) s ohľadom na dosahované nájomné pozemkov v danej lokalite.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	3,00 % z 10 941,54 EUR	328,25

**Hrubý výnos stavby:** 10 941,54 - 328,25 = **10 613,29 Eur/rok**

**Náklady sú určené:**

- informácia od zadávateľa - z platobného výmeru na daň z nehnuteľností...
- odhadom z východiskovej hodnoty - poistenie nehnuteľnosti voči živelným pohromám a pod.
- odhadom z východiskovej hodnoty - bežná a pravidelná údržba,
- odhadom na základe prenajateľnej 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>		
Daň z nebytového priestoru v zmysle VZN Šamorín...	110,00 m <sup>2</sup> * 2,52 EUR/m <sup>2</sup>	277,20
Poistenie NP voči živelným pohromám...	0,15 % z 109 582,74 EUR	164,37
<b>Náklady na údržbu</b>		
Náklady na bežné opravy - odhad	1,30 % z 109 582,74 EUR	1 424,58
<b>Správne náklady</b>		
Správne náklady - odhad	0,35 % z 109 582,74 EUR	383,54
<b>Náklady spolu:</b>		<b>2 249,69</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 10 613,29 EUR	849,06

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
10 613,29	2 249,69	849,06	7 514,54

**Výpočet výnosovej hodnoty**

**Doba úžitkovosti:**

15 r.

**Základná úroková sadzba ECB:**

i = 0,00 %/rok

**Miera rizika:**

r = 3,94 %/rok

**Zaťaženie daňou z príjmu:**

d = 1,05 %/rok

**Úroková miera:**

u = 0,00 + 3,94 + 1,05 = 4,99 %/rok

**Kapitalizačný úrokomer:**

k = 4,99 / 100 = 0,0499

**Likvidačná hodnota**

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.		141 026,41
<b>Likvidačné náklady:</b>		
inzercia	3 000,00 EUR	3 000,00
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>138 026,41</b>

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 7\,514,54 * \frac{(1+0,0499)^{15} - 1}{(1+0,0499)^{15} * 0,0499} + \frac{138\,026,41}{(1+0,0499)^{15}}$$

$$HV = 78\,051,10 + 66\,487,98 = 144\,539,09 \text{ Eur}$$

**5.1.2.2 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 = 4,25:1 (podľa USI 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):**

97 528,64 Eur

**Výnosová hodnota (HV):**

144 539,09 Eur

**Určenie váh podľa ÚSI:**

**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{97\,528,64 - 144\,539,09}{144\,539,09} \right| * 100 = 32,52\%$$

**Váha technickej hodnoty:**

b = 1

**Váha výnosovej hodnoty:**

a = 4,25

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(4,25 * 144\,539,09) + (1 * 97\,528,64)}{4,25 + 1} = 135\,584,72 \text{ Eur}$$

**5.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	141 026,41
Kombinovaná metóda	<b>135 584,72</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

**VŠH stavieb**

**= 135 584,72 Eur**

## 5.2 POZEMKY

### 5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Šamorín na parcele KN č. 1247/3 a 1247/6 - zastavané plochy a nádvoría, evidované na LV č. 2671, na ulici Bratislavská a ulice Pomlejská cesta, v katastrálnom území Šamorín, okres Dunajská Streda.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru č. 3 k pozemku o celkovej výmere 262,00 m<sup>2</sup>, na ktorom je z časti objekt postavený a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 110/419.

Jedná sa o rohovú parcelu rovinatého charakteru, zastavaný objektom s prístupom k pozemku po spevnenom asfaltovom chodníku a komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná sa o obec Šamorín, v blízkosti a hlavne dostupnosti z Hlavného mesta SR Bratislavy so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností mimo bývania a v danej lokalite a na danom mieste je vybudovaná kompletná technická a dopravná infraštruktúra, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku v danej lokalite na 60,00 % z východiskovej hodnoty Hlavného mesta SR Bratislava, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

➤ *Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciácie.*

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1247/3	zastavané plochy a nádvoría	26,00	1/1	110/419	6,83
1247/6	zastavané plochy a nádvoría	236,00	1/1	110/419	61,96
<b>Spolu výmera</b>					<b>68,79</b>

Obec:

Šamorín

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 60,00% z 66,39 Eur/m<sup>2</sup> = 39,83 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	8. nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,30
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,30 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,4223
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ Eur/m}^2 * 3,4223$	<b>136,31 Eur/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1247/3	$26,00 \text{ m}^2 * 136,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 110/419$	930,42
parcela č. 1247/6	$236,00 \text{ m}^2 * 136,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 110/419$	8 445,36
<b>Spolu</b>		<b>9 375,78</b>

## 6. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: NP č. 4

### a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Administratívno prevádzkový objekt s.č. 2205 na parc. KN č. 1247/6 v k.ú. Šamorín sa nachádza, na strede mesta Šamorín, pri hlavnej komunikácii smer Bratislava - Dunajská Streda. Posudzovaný objekt a NP je vzdialený cca 20 m od hlavnej komunikácie smerujúcej do historického centra obce. Dopravné spojenie s centrom mesta Šamorín je pešo do 1 min. V blízkom okolí sa nachádza základná a vyššia občianska vybavenosť. Poloha objektu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru mesta, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Stavba nie je zaťažovaná nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie miestností. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

### b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako na prevádzku kancelárií a obchodu. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z dvoch strán. Vzhľadom k polohe a že sa jedná o objekt na obchod a administratívu je možnosť využitia len pre dané účely.

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

Okrem ťarchy evidovanej na LV... (záložné právo v prospech veriteľa...) a poznámky evidovanej na LV... (P 303/13 Začatie súdneho konania 9Cb 14/2013- č.z.331/13), nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Iné nie sú známe.

## 6.1 STAVBY

### 6.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 6.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

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

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

##### 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	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	10	6,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,950	30	58,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	7	13,65
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	5	9,75
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,065	6	0,39
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	8	15,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - BD do 8 bytov	I.	1,950	6	11,70

<b>9</b>	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,650	5	3,25
<b>10</b>	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,300	9	11,70
<b>11</b>	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	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.	1,950	7	13,65
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,300	6	7,80
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	4	2,60
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry nebytový priestor	II.	1,300	20	26,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>209,69</b>

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 209,69 / 145$	1,446
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 65 584,77 \text{ Eur} * 1,446$	<b>94 835,58 Eur</b>

## 6.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 6.1.2.1 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 stanovená na 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 = 21 699,96 EUR/ks a rok (čo je cca 4,32 EUR/m<sup>2</sup> a mesiac)

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]
Nájom – odhad...	70,21 m <sup>2</sup> * 12 mesiac	842,52	m <sup>2</sup>	8,50	7 161,42



**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Podiel výnosu pozemku na nájomnom (pod stavbami) je stanovený odhadom vo výške (cca 3,00 % z hrubého výnosu) s ohľadom na dosahované nájomné pozemkov v danej lokalite.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	3,00 % z 7 161,42 EUR	214,84

**Hrubý výnos stavby:** 7 161,42 - 214,84 = **6 946,58 Eur/rok**

**Náklady sú určené:**

- informácia od zadávateľa - z platobného výmeru na daň z nehnuteľností...
- odhadom z východiskovej hodnoty - poistenie nehnuteľnosti voči živelným pohromám a pod.
- odhadom z východiskovej hodnoty - bežná a pravidelná údržba,
- odhadom na základe prenajateľnej 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>		
Daň z nebytového priestoru v zmysle VZN Šamorín...	70,00 m <sup>2</sup> * 2,52 EUR/m <sup>2</sup>	176,40
Poistenie NP voči živelným pohromám...	0,15 % z 72 206,07 EUR	108,31
<b>Náklady na údržbu</b>		
Náklady na bežné opravy - odhad	1,25 % z 72 206,07 EUR	902,58
<b>Správne náklady</b>		
Správne náklady - odhad	0,40 % z 72 206,07 EUR	288,82
<b>Náklady spolu:</b>		<b>1 476,11</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 6 946,58 EUR	555,73

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
6 946,58	1 476,11	555,73	4 914,74

**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

**Likvidačná hodnota**

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

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		94 835,58
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Inzerícia	3 000,00 EUR	3 000,00
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>91 835,58</b>

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 4\,914,74 \cdot \frac{(1+0,0499)^{15} - 1}{(1+0,0499)^{15} \cdot 0,0499} + \frac{91\,835,58}{(1+0,0499)^{15}}$$

$$HV = 51\,047,82 + 44\,237,64 = 95\,285,46 \text{ Eur}$$

### 6.1.2.2 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 = 4,12:1 (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): 65 584,77 Eur  
 Výnosová hodnota (HV): 95 285,46 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:  
 Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{65\,584,77 - 95\,285,46}{95\,285,46} \right| * 100 = 31,17\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1  
 Váha výnosovej hodnoty: a = 4,12

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$V\check{S}H_s = \frac{(4,12 * 95\,285,46) + (1 * 65\,584,77)}{4,12 + 1} = 89\,484,54 \text{ Eur}$$

### 6.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	94 835,58
Kombinovaná metóda	<b>89 484,54</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = 89 484,54 Eur

## 6.2 POZEMKY

### 6.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Šamorín na parcele KN č. 1247/3 a 1247/6 - zastavané plochy a nádvorcia, evidované na LV č. 2671, na ulici Bratislavská a ulice Pomlejská cesta, v katastrálnom území Šamorín, okres Dunajská Streda.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru č. 4 k pozemku o celkovej výmere 262,00 m<sup>2</sup>, na ktorom je z časti objekt postavený a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 70/419.

Jedná sa o rohový parcelu rovinatého charakteru, zastavaný objektom s prístupom k pozemku po spevnenom asfaltovom chodníku a komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná sa o obec Šamorín, v blízkosti a hlavne dostupnosti z Hlavného mesta SR Bratislavy so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností mimo bývania a v danej lokalite a na danom mieste je vybudovaná kompletná technická a dopravná infraštruktúra, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku v danej lokalite na 60,00 % z východiskovej hodnoty Hlavného mesta SR Bratislava, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

➤ *Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciacie.*

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1247/3	zastavané plochy a nádvorcia	26,00	1/1	70/419	4,34
1247/6	zastavané plochy a nádvorcia	236,00	1/1	70/419	39,43
<b>Spolu výmera</b>					<b>43,77</b>

**Obec:**

Šamorín

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 = 39,83 \text{ Eur/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	8. nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,30
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,30 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,4223
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ Eur/m}^2 * 3,4223$	<b>136,31 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 1247/3	$26,00 \text{ m}^2 * 136,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 70/419$	592,09
parc. č. 1247/6	$236,00 \text{ m}^2 * 136,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 70/419$	5 374,32
<b>Spolu</b>		<b>5 966,41</b>

**7. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: NP č. 5****a.) Analýza polohy nehnuteľností:**

Administratívno prevádzkový objekt s.č. 2205 na parc. KN č. 1247/6 v k.ú. Šamorín sa nachádza, na strede mesta Šamorín, pri hlavnej komunikácii smer Bratislava - Dunajská Streda. Posudzovaný objekt a NP je vzdialený cca 20 m od hlavnej komunikácie smerujúcej do historického centra obce. Dopravné spojenie s centrom mesta Šamorín je pešo do 1 min. V blízkom okolí sa nachádza základná a vyššia občianska vybavenosť. Poloha objektu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru mesta, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Stavba nie je zaťažovaná nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie miestností. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

**b.) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako na prevádzku kancelárií a obchodu. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z dvoch strán. Vzhľadom k polohe a že sa jedná o objekt na obchod a administratívu je možnosť využitia len pre dané účely.

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

Okrem farchy evidovanej na LV... (záložné právo v prospech veriteľa...) a poznámky evidovanej na LV... (P 303/13 Začatie súdneho konania 9Cb 14/2013- č.z.331/13), nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Iné nie sú známe.

## 7.1 STAVBY

### 7.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 7.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

**Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:** 0,85

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis	Trieda	KPDI	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 v rovnováhe	III.	0,850	10	8,50
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,550	30	76,50
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,550	7	17,85
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	5	12,75
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> bez príslušenstva	V.	0,085	6	0,51
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b> komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,700	10	17,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> malá hustota obyvateľstva v sídlisku - BD do 8 bytov	I.	2,550	6	15,30
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b> orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,850	5	4,25
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b> nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,700	9	15,30
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b> kancelárske priestory, projekcie	II.	1,700	7	11,90
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,85
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,700	6	10,20
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	4	3,40
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	<b>Názor znalca</b> dobrý nebytový priestor	II.	1,700	20	34,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>274,21</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 274,21 / 145$	1,891
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 21\,478,50 \text{ Eur} * 1,891$	<b>40 615,84 Eur</b>

**7.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA****7.1.2.1 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 užitočnosti je stanovená na 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 = 21 699,96 EUR/ks a rok (čo je cca 4,32 EUR/m<sup>2</sup> a mesiac)

**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]
Nájom – odhad...	25,01 m <sup>2</sup> * 12 mesiac	300,12	m <sup>2</sup>	9,50	2 851,14

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Podiel výnosu pozemku na nájomnom (pod stavbami) je stanovený odhadom vo výške (cca 3,00 % z hrubého výnosu) s odhadom na dosahované nájomné pozemkov v danej lokalite.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	3,00 % z 2 851,14 EUR	<b>85,53</b>

**Hrubý výnos stavby:** 2 851,14 - 85,53 = **2 765,61 Eur/rok**

**Náklady sú určené:**

- informácia od zadávateľa - z platobného výmeru na daň z nehnuteľností...
- odhadom z východiskovej hodnoty - poistenie nehnuteľnosti voči živelným pohromám a pod.
- odhadom z východiskovej hodnoty - bežná a pravidelná údržba,
- odhadom na základe prenajateľnej 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>		
Daň z nebytového priestoru v zmysle VZN Šamorín...	26,00 m <sup>2</sup> * 2,52 EUR/m <sup>2</sup>	65,52
Poistenie NP voči živelným pohromám...	0,20 % z 24 133,15 EUR	48,27
<b>Náklady na údržbu</b>		
Náklady na bežné opravy - odhad	1,00 % z 24 133,15 EUR	241,33
<b>Správne náklady</b>		
Správne náklady - odhad	0,50 % z 24 133,15 EUR	120,67
<b>Náklady spolu:</b>		<b>475,79</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 2 765,61 EUR	221,25

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
2 765,61	475,79	221,25	2 068,57

**Výpočet výnosovej hodnoty**

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

**Likvidačná hodnota**

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.		40 615,84
<b>Likvidačné náklady:</b>		
inercia	1 500,00 EUR	1 500,00
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>39 115,84</b>

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 2\,068,57 \cdot \frac{(1+0,0499)^{15} - 1}{(1+0,0499)^{15} \cdot 0,0499} + \frac{39\,115,84}{(1+0,0499)^{15}}$$

$$HV = 21\,485,57 + 18\,842,29 = 40\,327,86 \text{ Eur}$$

**7.1.2.2 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 = 5,67:1 (podľa USI Žilina). Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje vplyv typu a veku stavby.

<b>Technická hodnota stavieb (TH):</b>	21 478,50 Eur
<b>Výnosová hodnota (HV):</b>	40 327,86 Eur

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

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| \cdot 100 = \left| \frac{21\,478,50 - 40\,327,86}{40\,327,86} \right| \cdot 100 = 46,74\%$$

<b>Váha technickej hodnoty:</b>	$b = 1$
<b>Váha výnosovej hodnoty:</b>	$a = 5,67$

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

$$VŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(5,67 \cdot 40\,327,86) + (1 \cdot 21\,478,50)}{5,67 + 1} = 37\,501,87 \text{ Eur}$$

### 7.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	40 615,84
Kombinovaná metóda	<b>37 501,87</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

**VŠH stavieb = 37 501,87 Eur**

## 7.2 POZEMKY

### 7.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Šamorín na parcele KN č. 1247/3 a 1247/6 - zastavané plochy a nádvorja, evidované na LV č. 2671, na ulici Bratislavská a ulice Pomlejská cesta, v katastrálnom území Šamorín, okres Dunajská Streda.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru č. 5 k pozemku o celkovej výmere 262,00 m<sup>2</sup>, na ktorom je z časti objekt postavený a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 26/419.

Jedná sa o rohovú parcelu rovinatého charakteru, zastavaný objektom s prístupom k pozemku po spevnenom asfaltovom chodníku a komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná sa o obec Šamorín, v blízkosti a hlavne dostupnosti z Hlavného mesta SR Bratislavy so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností mimo bývania a v danej lokalite a na danom mieste je vybudovaná kompletná technická a dopravná infraštruktúra, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku v danej lokalite na 60,00 % z východiskovej hodnoty Hlavného mesta SR Bratislava, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

➤ *Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciácie.*

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1247/3	zastavané plochy a nádvorja	26,00	1/1	26/419	1,61
1247/6	zastavané plochy a nádvorja	236,00	1/1	26/419	14,64
<b>Spolu výmera</b>					<b>16,25</b>

**Obec:**

Šamorín

**Východisková hodnota:**

V<sub>HMJ</sub> = 60,00% z 66,39 Eur/m<sup>2</sup> = 39,83 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	8. nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,30
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,30 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,4223
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ Eur/m}^2 * 3,4223$	<b>136,31 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 1247/3	$26,00 \text{ m}^2 * 136,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 26/419$	219,92
parcels č. 1247/6	$236,00 \text{ m}^2 * 136,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 26/419$	1 996,18
<b>Spolu</b>		<b>2 216,10</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 NP, prístupnosť, ich dispozičné, architektonické riešenie a stavebno-technický stav, všeobecná hodnota stanovená kombinovanou metódou objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných 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>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP č. 1</b>	
Nebytový priestor č. 1 na 1. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 129/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	168 442,79
<b>Pozemky</b>	
Spoluvlastnícky podiel 129/419 (NP č. 1) evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/3 (8 m <sup>2</sup> )	1 091,13
Spoluvlastnícky podiel 129/419 (NP č. 1) evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/6 (72,66 m <sup>2</sup> )	9 904,11
<b>Spolu pozemky (80,66 m<sup>2</sup>)</b>	<b>10 995,24</b>
<b>Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: NP č. 1</b>	<b>179 438,03</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP č. 2</b>	
Nebytový priestor č. 2 na 1. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 84/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	113 116,48
<b>Pozemky</b>	
Spoluvlastnícky podiel 84/419 (NP č. 2) evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/3 (5,21 m <sup>2</sup> )	710,50
Spoluvlastnícky podiel 84/419 (NP č. 2) evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/6 (47,31 m <sup>2</sup> )	6 449,19
<b>Spolu pozemky (52,52 m<sup>2</sup>)</b>	<b>7 159,69</b>
<b>Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: NP č. 2</b>	<b>120 276,17</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP č. 3</b>	
Nebytový priestor č. 3 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 110/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	135 584,72
<b>Pozemky</b>	
Spoluvlastnícky podiel 110/419 (NP č. 3) evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/3 (6,83 m <sup>2</sup> )	930,42
Spoluvlastnícky podiel 110/419 (NP č. 3) evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/6 (61,96 m <sup>2</sup> )	8 445,36
<b>Spolu pozemky (68,79 m<sup>2</sup>)</b>	<b>9 375,78</b>
<b>Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: NP č. 3</b>	<b>144 960,50</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP č. 4</b>	
Nebytový priestor č. 4 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 70/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	89 484,54
<b>Pozemky</b>	
Spoluvlastnícky podiel 70/419 (NP č. 4) evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/3 (4,34 m <sup>2</sup> )	592,09
Spoluvlastnícky podiel 70/419 (NP č. 4) evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/6 (39,43 m <sup>2</sup> )	5 374,32
<b>Spolu pozemky (43,77 m<sup>2</sup>)</b>	<b>5 966,41</b>
<b>Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: NP č. 4</b>	<b>95 450,95</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP č. 5</b>	
Nebytový priestor č. 5 na 2. NP objektu s.č. 2205, Pomlejská 2/A, Šamorín, na parc. KN č. 1247/6, k.ú. Šamorín, so spoluvlastníckym podielom 26/419 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.	37 501,87
<b>Pozemky</b>	
Spoluvlastnícky podiel 26/419 (NP č. 5) evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/3 (1,61 m <sup>2</sup> )	219,92
Spoluvlastnícky podiel 26/419 (NP č. 5) evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/6 (14,64 m <sup>2</sup> )	1 996,18
<b>Spolu pozemky (16,25 m<sup>2</sup>)</b>	<b>2 216,10</b>
<b>Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: NP č. 5</b>	<b>39 717,97</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>	<b>579 843,62</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>580 000,00</b>

Slovom: Päťstoosemdesiattisíc Eur

V Bratislave dňa 03.09.2019

Ing. Peter Vinkler

<sup>1</sup> Všeobecná hodnota je výsledná objektívizovaná 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. 3671, k.ú. Šamorín, zo dňa 19.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. Bratislava 3-7/13, 3-7/31, 4-7/24, 4-7/42, k.ú. Šamorín, zo dňa 19.08.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kolaudačné rozhodnutie č. 1557/2008-003/SOcÚ zo dňa 19.03.2008. o povolení užívania stavby "Administratívno prevádzková budova" umiestnená na pozemku parc. č. 1247/6 v k.ú. Šamorín vydané od Mesta Šamorín..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.03.2008.
- Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru č. 1,2,3,4 a 5... uzatvorená v zmysle ustanovenia §-u 5 Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení noviel..., s povolením vkladu do KN zo dňa 11.04.2008.
- Kúpna zmluva o prevode vlastníctva pozemkov na parc. č. 1247/3 a 1247/6... uzatvorená v zmysle ustanovenia §-u 588 Občianskeho zákonníka..., s povolením vkladu do KN zo dňa 11.04.2008.
- Zmluva o nájme č. 0196000686 uzatvorená medzi prenajímateľom a nájomcom zo dňa 01.02.2017.
- Platobný výmer na daň z nehnuteľností za rok 2019.
- Nákres zameraných nebytových priestorov.
- Fotodokumentácia.

## **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 221/2019.

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

Podpis znalca