

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

**Zadávatel' znaleckého posudku:** BOLIMEX, s.r.o., Lachova 14, Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** ústna objednávka

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 310/2013**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nebytového priestoru zariadenia obchodu č. 005B na 1. NP.  
polyfunkčného domu s.č. 3728, na ulici Nám. Hraničiarov v Bratislave, na pozemku parc. KN č. 203/2, 203/9 a  
203/11, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach objektu a so  
spoluvlastníckym podielom k pozemkom na parc. KN č. 203/2, 203/4, 203/9, 203/10, 203/11, 203/21, 203/22, 203/23,  
203/24, v k.ú. Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V., pre účel uzatvorenia  
záložnej zmluvy a zriadenia záložného práva.

**Počet listov (z toho príloh):** 36 (20)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave dňa 27.11.2013.

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nebytového priestoru zariadenia obchodu č. 005B na 1. NP. polyfunkčného domu s.č. 3728, na ulici Nám. Hraničiarov v Bratislave, na pozemku parc. KN č. 203/2, 203/9 a 203/11, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach objektu a so spoluvlastníckym podielom k pozemkom na parc. KN č. 203/2, 203/4, 203/9, 203/10, 203/11, 203/21, 203/22, 203/23, 203/24, v k.ú. Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

20.11.2013.

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

22.11.2013.

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

27.11.2013.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3980-čiasť k.ú. Petržalka, zo dňa 24.11.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. Bratislava 9-1/42, 9-1/44, 9-1/41, 9-1/43, k.ú. Petržalka, zo dňa 24.11.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Rozhodnutie č. UKSP-13892-TX3/07,08-Ja-25 zo dňa 25.03.2008 o povolení užívania stavby "SO 01 - Hlavný objekt (polyfunkčný bytový dom s doplnkovou funkciou administratívy a obchodu)..., vydané od Mestskej časti Bratislava - Petržalka, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.03.2008.
- Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru uzavretá v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení medzi zmluvnými stranami..., ktorá nadobudla právoplatnosť vkladom do Katastra nehnuteľností zo dňa 08.07.2008.
- Platobný výmer na daň z nehnuteľností...
- Poistná zmluva uzavretá medzi zmluvnými stranami...
- Projektová dokumentácia nebytového priestoru v rozsahu - pôdorys nebytu

### 5.2 Získané znalcom :

- Informácie a prehľad nájomov z využívaním nehnuteľností v danej lokalite.
- Obhliadka nehnuteľností a informácie ohľadom nebytového priestoru a objektu na ulici Nám. Hraničiarov v Bratislave.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 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. 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.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie 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 charakteru
- 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

- Neboli vznesené.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

- Uzatvorenie záložnej zmluvy a zriadenie záložného práva.

## 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 diferencie a kombinovaná metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je teda možné, pretože stavba (nebytový priestor zariadenia obchodu č. 005B) je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2013.

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

- podľa listu vlastníctva č. 3980-čiasť., k.ú. Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

**A. Majetková podstata:**Parcely registra "C"

Parc. č. 203/2	o výmere 2 905 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	15	1
Parc. č. 203/4	o výmere 15 m <sup>2</sup>	Ostatné plochy	29	1
Parc. č. 203/9	o výmere 29 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	15	1
Parc. č. 203/10	o výmere 6 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	22	1
Parc. č. 203/11	o výmere 5 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	15	1
Parc. č. 203/21	o výmere 31 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	22	1
Parc. č. 203/22	o výmere 17 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	22	1
Parc. č. 203/23	o výmere 64 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	22	1
Parc. č. 203/24	o výmere 67 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	22	1

**Legenda:**

Kód spôsobu využitia pozemku

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.
- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľnohospodárske využívanie.

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp. č. 3728	na parc. č. 203/2	9	Námestie Hraničiarov 31, 33, 35, 37, 39	1
Súp. č. 3728	na parc. č. 203/9	9	Námestie Hraničiarov 31, 33, 35, 37, 39	1
Súp. č. 3728	na parc. č. 203/11	9	Námestie Hraničiarov 31, 33, 35, 37, 39	1

**Legenda:**

Kód druhu stavby

- 9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

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

NEBYTOVÉ PRIESTORY ...

Vchod: Nám. Hraničiarov 31,33,35,37,39, prízemie ;Priestor č. 1-005B  
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu  
 a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 19555/2052695

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

90 MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 3, Bratislava, SR  
IČO: 35864001  
spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Poznámka:**

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech Poštová banka, a.s., IČO: 31340890 na nebyt. priestor - zariadenie obchodu č. 005B/prízemie, vchod Nám. hraničiarov 31, 33, 35, 37,39, podľa EX 3293/2012 zo dňa 19.08.2013 (súdny exekútor Mgr. Jozef Deák, Banská Bystrica), P-2849/2013  
Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech Poštová banka, a.s., IČO: 31340890 na nebyt. priestor - zariadenie obchodu č. 005B/prízemie, vchod Nám. hraničiarov 31, 33, 35, 37,39, podľa EX 3294/2012 zo dňa 19.08.2013 (súdny exekútor Mgr. Jozef Deák, Banská Bystrica), P-2877/2013.

**Titul nadobudnutia:**

Zmluva o prevode vlastníctva podľa V-16610/08 zo dňa 08.07.2008.

**Legenda:**

Kód druhu nebytového priestoru  
1 - Zariadenie obchodu

**C. Ťarchy:**

Vecné bremeno v práve umiestnenia a údržby anténneho stožiaru na streche bytového domu so súpisným číslom 3728 a práva prístupu cez spoločné priestory bytového domu so súpisným číslom 3728 k stožiaru v prospech VERIVAN, s.r.o., Košická 52, PSČ 821 08, Bratislava, IČO: 35 923 091 podľa V-11847/2008 zo do dňa 04.06.2008.

Vecné bremeno v práve vedenia a údržby datových vedení cez spoločné časti bytového domu so súpisným číslom 3728 na parc. č. 203/2, 203/9, 203/11 v prospech VNET, a.s., (IČO: 35 845 007) podľa V-13939/2008 zo do dňa 04.07.2008.

Vecné bremeno v práve vedenia a údržby primárnej tepelnej prípojky k OST Dominant KOS I cez parc. č. 203/2, 203/11, 203/9, 203/4, 203/10, 203/21, 203/22, 203/23, 203/24 do bytového domu, práva vvedenie a údržby teplovodného potrubia primárnej tepelnej prípojky k OST Dominant KOS II cez spoločné časti bytového domu na 8.p., práva vedenia a údržby teplovodného potrubia sekundárneho rozvodu z OST Dominant KOS II cez spoločné časti bytového domu, práva strpieť umiestnenie, prevádzku a údržbu technológie OST Dominant KOS II pre prípravu TUV A ÚK v miestnosti A 8.57 na 8.p. bytového domu v prospech Dalkia, a.s., (IČO: 35 702 257) podľa V-13941/2008 zo do dňa 04.07.2008.

Por. č. 90

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916 na nebytový priestor č. 005B, prízemie, Nám. Hraničiarov 31,33,35,37,39 podľa V-27768/08 zo dňa 31.10.2008

**Iné údaje:**

GP č. 6/2007

Rozhodnutie č. UKSP 9798-TX1/05-Ja-107 zo dňa 25.08.2005

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 12/08/04736/VF2-Fa019 zo dňa 11.04.2008, GP č. 14/2008, Z-4263/08.

Por. č. 90

Zmluva o prerozdelení spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu v bytovom dome a k zastavaným a príľahlým pozemkom, podľa V-23885/08 zo dňa 22.08.2008

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.11.2013.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22.11.2013.

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

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a tá bola porovnaná dispozične so skutkovým stavom. Pri zameraní neboli zistené zásadné dispozičné zmeny. Skutkový stav nebytového priestoru bol prebratý z projektovej dokumentácie a kontrolovaný na danom mieste čiastočnými meraniami. Podlahová plocha sa veľkosťou nepatrne líši od podlahovej plochy uvedenej v zmluve resp. na výpise z listu vlastníctva. Tento rozdiel pravdepodobne predstavujú povrchové úpravy stien, ktoré projektová dokumentácia pri stanovení podlahovej plochy neodráta. Takže dá sa iba predpokladať, že v zmluve uvedená podlahová plocha nebytu resp. v LV bola určená z pôvodnej projektovej dokumentácie a nie so skutkového stavu. Na LV je predmetný NP evidovaný ako druh nebytového priestoru č. 1 - zariadenia obchodu, ale v skutkovom stave sa jedná o stravovacie zariadenia (reštaurácia s príslušenstvom).

**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. 3980-čiastočný a z kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Petržalka. Na LV je evidovaná v časti "Iné údaje" aj skutočnosť, že na Správu katastra bola doručená aj Zmluva o prerozdelení spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu v

bytovom dome a k zastavaným a prísluším pozemkom, podľa V-23885/08 zo dňa 22.08.2008, ktorá znalcovi nebola doručená.

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

- Nebytový priestor zariadenia obchodu č. 005B na 1.NP. polyf. byt. domu s.č. 3728, Nám. Hraničiarov 31,33,35,37,39, Bratislava, na parc. KN č. 203/2, 203/9, 203/11, k.ú. Petržalka, so spoluvlastníckym podielom 19555/2052695 na spoločných častiach a zariadeniach polyf. byt. domu.
- Spoluvlastnícky podiel 19555/2052695 (nebytového priestoru č. 005B) k pozemkom parc. KN č. 203/2, 203/4, 203/9, 203/10, 203/11, 203/21, 203/22, 203/23, 203/24, k.ú. Petržalka.

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

- Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor zariadenia obchodu č. 005B na 1.NP. polyf. byt. domu s.č. 3728, Nám. Hraničiarov 31,33,35,37,39, Bratislava, na parc. KN č. 203/2, 203/9, 203/11, k.ú. Petržalka, so spoluvlastníckym podielom 19555/2052695 na spoločných častiach a zariadeniach objektu.

##### POPIS

###### Popis polyf. objektu:

"Polyfunkčný bytový dom" súp. č. 3728 nachádzajúci sa na pozemku parc. KN č. 203/2, 203/9 a 203/11, na ulici Nám. Hraničiarov č. 31, 33, 35, 37, 39, má podlažia objektu prístupné schodiskom a výtahmi. Prístupný je zo všetkých štyroch strán objektu. Prevažujúcu zvislú nosnú konštrukciu polyfunkčného bytového objektu tvorí kombinovaný systém - železobetónový monolitický skelet so železobetónovými nosnými stenami a výplňovým tehlovým murivom. Založenie objektu je na plošných základoch a pätkách pod stĺpmi zvislej nosnej konštrukcie. Stropy i strešnú konštrukciu plochej strechy s atikou a oplechovaním vytvárajú monolitické železobetónové stropné dosky. 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 jednokrídlové hliníkové s izolačným dvojsklom. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké resp. stierkové. Vonkajšia omietka je na báze umelých vlákien. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, kanalizácie a električky. Vykurovanie a ohrev TUV je centrálné. Proti atmosférickým poruchám je nehnuteľnosť chránená bleskozvodom.

**Vek polyf. objektu:** Kolaudačné rozhodnutie mi zadávateľ predložil a preto vek stavby pre účel ohodnotenia je stanovený na základe tohto dokladu, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.03.2008, čiže s opotrebením celého objektu zatiaľ neuvažujem.

**Spoločnými časťami polyf. objektu sú:** časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie. Podľa zmluvy sú to: základy domu, strechy, okrem časti striech, ktoré slúžia ako terasy a okrem časti strechy o výmere 98,2 m<sup>2</sup> nad 7. podlažím časti "B" bytového domu, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, miestnosť zosilovacej stanice tlaku vody a rozvodu tepla a strojovňa chladenia.

**Spoločnými zariadeniami polyf. objektu sú:** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Podľa zmluvy sú to najmä: výtahy, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, teplonosné, elektrické rozvody mimo bytov a nebytových priestorov, okrem vedenia tepla medzi výmenníkovou stanicou tepla a zosilňovacou stanicou tlaku vody a ÚK, prípojky inžinierskych sietí patriace domu okrem prípojky tepla, komíny, odlučovač olejov a uhľovodíkových látok, technológia zosilňovacej stanice tlaku vody a rozvodu tepla, zariadenia strojovne chladenia.

**Príslušenstvom polyf. objektu:** sú najmä prístrešky pre kontajnery odpadkov, vodomerná a kanalizačné šachty delenej kanalizácie, záložný generátor elektrickej energie.

###### Popis nebytového priestoru:

Nebytový priestor stravovacieho zariadenia (reštaurácie s príslušenstvom) č. 005B sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového objektu. Nebytový priestor tvoria miestnosti reštauračnej a barovej časti so zázemím a príslušenstvom (WC ženy, WC muži, WC pre personál a upratovačku, chodba, sklad, zádverie, sklady, kuchyňa). V nebytovom priestore boli vykonané stavebné úpravy (rekonštrukčné a modernizačné práce), ktoré zvýšili štandard nehnuteľností (výmena novej podlahovej krytiny, montáž klimatizačných jednotiek a vzduchotechniky s nasávacím zariadením, drevené podlahy stropov, interiérové barové steny, drevené obklady na mieru, nadštandardná sanita, interiérové dvere do soc. zariadení, nová elektroinštalácia so svetelnými efektami, zabezpečovacie zariadenie, zabudované kuchynské profi - spotrebiče a pod. V priestore barového pultu sa nachádzajú vstavané spotrebiče ako umývačka riadu, chladiace zariadenia, výrobník ľadu, nerezový drez a pod. Celý nebytový priestor je prístupný z dvoch strán pre klientelu ako i pre personál. Z exteriéru je nebytový priestor zabezpečený bezpečnostnými dverami z hliníkovej

konštrukcie s izolačným dvojsklom a rozkladacím systémom. Vnútorne steny a stropy majú hladké stierky s rôznymi maľbami resp. umývateľnými poťahmi. V sociálnych zariadeniach pre návštevníkov reštaurácie je keramický obklad stien rôznej výšky, a nachádza sa tu keramické umývadlo s batériou a keramické WC misy so zabudovanými nádržkami na splachovanie v stene - systém "GEBERIT". Pre personál sa soc. zariadenie nachádza v zadnej časti. V časti kuchyne je keramická dlažba a zabudované spotrebiče pre prípravu a umývanie jedál. V zadnej časti je zabudovaný chladiarenský box pre potraviny. Svietidlá v celom nebytovom priestore sú žiarivkové, bodové a nástenné. Vykurovanie je teplovodné z centrálnej výmennikovej stanice. Celý nebytový priestor je regulovaný klimatizáciou a vzduchotechnikou s nastaviteľnými hodnotami.

**Podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach objektu je:** 19555/2052695.

#### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Opotrebenie stavby je stanovené lineárnou metódou za predpokladu 120 ročnej základnej životnosti ako celku.

#### 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> ]
Zádverie 1,551*1,659	2,57
Reštauračná a barová časť 5,448*7,645- 1,551*1,659+8,885*2,671+7,337*2,141+5,032*4,285+1,884*2,232	104,28
Kancelária 1,138*1,716	1,95
Kuchyňa 3,557*2,948+1,664*1,788	13,46
Sklad 4,8007*2,063	9,90
Sklad 1,436*1,991	2,86
Chodba 1,884*3,499+1,238*0,150*2	6,96
Soc. zariadenie ženy 1,807*3,047	5,51
Soc. zariadenie muži 1,506*1,072+1,506*3,571	6,99
Knižnica 7,382*5,379-2,257*2,471	34,13
Soc. zariadenie personál 2,257*2,471	5,58
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>194,19</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 1,158$  (monolitická betónová tyčová)  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,220$  (4Q1996→3Q2013)  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,110$

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,15	5,75	4,16
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,25	22,50	16,30
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	6,37
4	Schody	3,00	1,05	3,15	2,28
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,62
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,52
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,76
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	2,39
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,05	2,10	1,52

10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,05	0,53	0,38
11	Dvere	0,50	1,05	0,53	0,38
12	Okná	5,00	1,15	5,75	4,16
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,38
14	Vykurovanie	2,50	1,15	2,88	2,08
15	Elektroinštalácia	2,00	1,05	2,10	1,52
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,72
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,45
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,45
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,15	2,30	1,67
21	Ostatné	2,00	1,15	2,30	1,67
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,50	6,00	4,34
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,65	1,65	1,19
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,45
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	3,62
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,17
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,26
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,85	0,85	0,62
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,85	0,85	0,62
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,75	1,50	1,09
32	Vybavenie kuchýň	2,00	6,00	12,00	8,69
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,65	2,60	1,88
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	2,90
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	1,81
<b>Dalšie konštrukcie</b>					
36	Vzduchotechnika a klimatizácia	-	-	8,00	5,79
37	Podhľady	-	-	5,00	3,62
38	Zabezpečovacie zariadenie a kamerový systém	-	-	3,00	2,17
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>138,10</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 138,10 / 100 = 1,381$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,220 * 1,158 * 1,3810 * 1,11$$

$$VH = 1\,281,92 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor zariadenia obchodu č. 005B na 1.NP. polyf. byt. domu s.č. 3728, Nám. Hraničiarov 31,33,35,37,39, Bratislava, na parc. KN č. 203/2, 203/9, 203/11, k.ú. Petržalka, so spoluvlastníckym podielom...	2008	5	115	120	4,17	95,83

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,281,92 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 194,19\text{m}^2$	248 936,04
Technická hodnota	95,83% z 248 936,04 Eur	238 555,41

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a.) Analýza polohy nehnuteľností:

"Polyfunkčný bytový dom" súp. č. 3728 nachádzajúci sa na pozemku parc. KN č. 203/2, 203/9 a 203/11, na ulici Nám. Hraničiarov, sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V., v strede obytného útvaru. Posudzovaný objekt a nebytový priestor je vzdialený cca 10 m od hlavnej komunikácie smerujúcej do historického centra mesta. Orientácia miestnosti ohodnocovaného nebytového priestoru k svetovým stranám je sever a severozápad. Dopravné spojenie s centrom Bratislavy je mestskou autobusovou dopravou do 10-15 min. V okolí sa nachádza základná a vyššia občianska vybavenosť, vo vzdialenejšom okolí je niekoľko obchodných a biznis centier so zázemím. Poloha domu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru mesta Bratislavy, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Dopyt v tejto lokalite v závislosti na type nehnuteľnosti, ponuke a čase je nižší. Stavba nie je zaťažovaná nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie miestnosti. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva. Jedná sa o polyfunkčný objekt s dobrým prístupom a zázemím. Je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z jednej strany.

#### b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť (nebyt) svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako obchodné resp. gastronomické účely. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Vzhľadom k polohe, a že sa jedná o objekt v Petržalke je možnosť využitia len pre dané účely.

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

Okrem ťarchy evidovanej na LV (Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., ... na predmetný NP...) a evidovanej Poznámky - upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie... v prospech veriteľa..., 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 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: 0,8

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

##### 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 výrazne nižší	V.	0,080	10	0,80
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,400	7	16,80
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	2,400	6	14,40
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b>				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	2,400	10	24,00



<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	8	19,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80
<b>9</b>	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	vstup aj výklad do ulice	I.	2,400	5	12,00
<b>10</b>	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2,400	9	21,60
<b>11</b>	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	priestory služieb	IV.	0,440	7	3,08
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,400	7	16,80
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,400	6	14,40
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,400	5	12,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrý nebytový priestor	II.	1,600	20	32,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>255,08</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 255,08 / 145$	1,759
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 238\ 555,41 \text{ Eur} * 1,759$	<b>419 618,97 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 0,25 %, mieru rizika vo výške 4,50 % a daňové zaťaženie vo výške 1,42 %. Predpokladaná doba úžitkovosti je 20 rokov.

##### Hrubý výnos

Hrubý výnos: je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia objektu (nebytového priestoru) ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m<sup>2</sup> podlahovej plochy). Na základe toho, že nebytový priestor nie je prenajatý, lebo ho využíva vlastníik nehnuteľností (cez lízing spoločnosti MONAQ Leasing, s.r.o...), nájomné sadzby sú určené podľa nájomným sadziab, ktoré je možné riadnym obhospodárením trvalo dosiahnuť v danej lokalite a čase. Nájomné sadzby sa pohybujú v danej lokalite (podľa realitných novín a internetu) a v danom štandarde v rozpätí.

- od 70 do 150 EUR/m<sup>2</sup>,rok za kancelárske priestory
- od 50 do 100 EUR/m<sup>2</sup>,rok za skladové a ostatné priestory
- od 150 do 200 EUR/m<sup>2</sup>,rok za obchodné priestory.

preto budem vychádzať s dosiahnuteľných nájomných sadziab, ktoré sa v danej lokalite pohybujú a dajú dosiahnuť formou prenájmu s ohľadom možný výpočet výnosovej hodnoty.

Preto pre všetky priestory je nájomná sadzba odvodená porovnaním s dosiahnuteľných nájomných sadziab, ktoré sa v danej lokalite pohybujú (pasívny výnos).

$$14,50 \text{ EUR/m}^2 \text{ a mesiac} = 174,00 \text{ EUR/m}^2 \text{ a rok}$$

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
1.NP - gastronomické priestory so zázemím - odhad	195,55	195,55	m <sup>2</sup>	174,00	34 025,70

### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel výnosu pozemku na nájomnom je stanovený odhadom vo výške 1,00 % z hrubého výnosu s ohľadom na dosahované nájomny pozemkov v danej lokalite.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	1,00 % z 34 025,70 EUR	340,26

**Hrubý výnos stavby:** 34 025,70 - 340,26 = **33 685,44 Eur/rok**

### Náklady

Náklady sú určené:

- na daň z nehnuteľností - Všeobecne záväzné nariadenie Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 10/2005 o dani z nehnuteľností
- odhadom z východiskovej hodnoty - poisťná zmluva UNIQA...
- odhadom z východiskovej hodnoty - náklady na bežnú opravu a údržbu (1,25 %).
- odhadom na základe prenajateľnej plochy - správne náklady 3,33 EUR/m<sup>2</sup>,rok)

**Ostatné náklady:** sa nepredpokladajú. Nájomne sadzby sú odvodené s dosiahnuteľných nájomných sadzieb v danej lokalite, ktoré sú uvádzané bez poplatkov za energie, upratovanie, strážnu službu a pod, a preto tie sú potom rozúčtované jednotlivým nájomníkom podľa prenajímanej plochy.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
Daň z nehnuteľností - výmerou podľa LV a lokality za nebytové priestory	225,52 EUR	225,52
Poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou - poisťná zmluva UNIQA	1 422,92 EUR	1 422,92
<b>Náklady na údržbu</b>		
Náklady na bežnú pravidelnú údržbu - bežné opravy - odhad	1,25 % z 248 936,04 EUR	3 111,70
<b>Správne náklady</b>		
Správne náklady - správa, prenajímanie - odhad	3,33 EUR/m <sup>2</sup> * 195,55 m <sup>2</sup>	651,18
<b>Náklady spolu:</b>		<b>5 411,32</b>

### Odhad straty

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

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	8,00 % z 33 685,44 EUR	2 694,84

### Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
33 685,44	5 411,32	2 694,84	25 579,28

### Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

i = 0,25 %/rok

Miera rizika:

r = 4,50 %/rok

Zat'azenie daňou z príjmu:

d = 1,42 %/rok

Úroková miera:

u = 0,25 + 4,50 + 1,42 = 6,17 %/rok

Kapitalizačný úrokomer:

k = 6,17 / 100 = 0,0617

**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.		419 618,97
<b>Likvidačné náklady:</b>		
Inercia, právny servis, provízia a atď. - odhad	6 000,00 EUR	6 000,00
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>413 618,97</b>

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 25\,579,28 * \frac{(1+0,0617)^{20} - 1}{(1+0,0617)^{20} * 0,0617} + \frac{413\,618,97}{(1+0,0617)^{20}}$$

$$HV = 289\,385,86 + 124\,900,48 = \quad \quad \quad \mathbf{414\,286,34\,Eur}$$

**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 = 5,24 : 1 (zatriedenie váh 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):**

238 555,41 Eur

**Výnosová hodnota (HV):**

414 286,34 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{238\,555,41 - 414\,286,34}{414\,286,34} \right| * 100 = 42,42\%$$

Váha technickej hodnoty:

b = 1

Váha výnosovej hodnoty:

a = 5,24

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$VŠH_s = \frac{(5,24 * 414\,286,34) + (1 * 238\,555,41)}{5,24 + 1} = \quad \quad \quad \mathbf{386\,124,33\,Eur}$$

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	419 618,97
Kombinovaná metóda	<b>386 124,33</b>

**VŠH stavieb**

= **386 124,33 Eur**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Spoluvlastnícky podiel 19555/2052695 (NP č. 1-005B) podľa LV č. 3980, k.ú. Petržalka ...:

#### POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území Hl. mesta SR Bratislava na parcele KN č. 203/4 - ostatné plochy a na parc. KN č. 203/2, 203/9, 203/10, 203/11, 203/21, 203/22, 203/23, 203/24 - zastavané plochy a nádvorcia, evidované na LV č. 3980-čiasťočný, v mestskej časti Petržalka na ulici Námestie Hraničiarov č. 31, 33, 35, 37, 39, v katastrálnom území Petržalka.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel NP č. 1-005B k pozemkom o celkovej výmere 3 139,00 m<sup>2</sup>, na ktorom je z časti polyfunkčný bytový objekt postavený a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 19555/2052695.

Jedná sa o rohovú parcelu rovinatého charakteru, zastavaný objektom s prístupom k pozemku po spevnenom asfaltovom chodníku a komunikácii.

➤ *Ohodnotenie pozemkov je stanovené metódou polohovej diferenciacie.*

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
203/2	zastavaná plocha a nádvorie	2 905,00	2 905,00	19555/2052695	27,67
203/4	ostatná plocha	15,00	15,00	19555/2052695	0,14
203/9	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	29,00	19555/2052695	0,28
203/10	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	6,00	19555/2052695	0,06
203/11	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	5,00	19555/2052695	0,05
203/21	zastavaná plocha a nádvorie	31,00	31,00	19555/2052695	0,30
203/22	zastavaná plocha a nádvorie	17,00	17,00	19555/2052695	0,16
203/23	zastavaná plocha a nádvorie	64,00	64,00	19555/2052695	0,61
203/24	zastavaná plocha a nádvorie	67,00	67,00	19555/2052695	0,64
<b>Spolu výmera</b>			<b>3 139,00</b>		<b>29,91</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,45
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,15
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,15 * 1,00$	2,9415
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,9415$	195,29 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,139,00 \text{ m}^2 * 195,29 \text{ Eur/m}^2$	613 015,31 Eur

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [Eur]
parcela č. 203/2	567 317,45	19555/2052695	5 404,55
parcela č. 203/4	2 929,35	19555/2052695	27,91
parcela č. 203/9	5 663,41	19555/2052695	53,95
parcela č. 203/10	1 171,74	19555/2052695	11,16
parcela č. 203/11	976,45	19555/2052695	9,30
parcela č. 203/21	6 053,99	19555/2052695	57,67
parcela č. 203/22	3 319,93	19555/2052695	31,63
parcela č. 203/23	12 498,56	19555/2052695	119,07
parcela č. 203/24	13 084,43	19555/2052695	124,65
<b>Spolu</b>	<b>613 015,31</b>		<b>5 839,89</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ **Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou.**

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

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

Názov	Všeobecná hodnota <sup>1</sup> [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Nebytový priestor zariadenia obchodu č. 005B na 1.NP. polyf. byt. domu s.č. 3728, Nám. Hraničiarov 31,33,35,37,39, Bratislava, na parc. KN č. 203/2, 203/9, 203/11, k.ú. Petržalka, so spoluvlastníckym podielom 19555/2052695 na spoločných častiach a zariadeniach polyf. byt. domu</b>	<b>386 124,33</b>
<b>Pozemky</b>	
Spoluvlastnícky podiel 19555/2052695 (NP č. 1-005B) podľa LV č. 3980, k.ú. Petržalka na parc. č. 203/2 (27,67 m <sup>2</sup> )	5 404,55
Spoluvlastnícky podiel 19555/2052695 (NP č. 1-005B) podľa LV č. 3980, k.ú. Petržalka na parc. č. 203/4 (0,14 m <sup>2</sup> )	27,91
Spoluvlastnícky podiel 19555/2052695 (NP č. 1-005B) podľa LV č. 3980, k.ú. Petržalka na parc. č. 203/9 (0,28 m <sup>2</sup> )	53,95
Spoluvlastnícky podiel 19555/2052695 (NP č. 1-005B) podľa LV č. 3980, k.ú. Petržalka na parc. č. 203/10 (0,06 m <sup>2</sup> )	11,16
Spoluvlastnícky podiel 19555/2052695 (NP č. 1-005B) podľa LV č. 3980, k.ú. Petržalka na parc. č. 203/11 (0,05 m <sup>2</sup> )	9,30
Spoluvlastnícky podiel 19555/2052695 (NP č. 1-005B) podľa LV č. 3980, k.ú. Petržalka na parc. č. 203/21 (0,3 m <sup>2</sup> )	57,67
Spoluvlastnícky podiel 19555/2052695 (NP č. 1-005B) podľa LV č. 3980, k.ú. Petržalka na parc. č. 203/22 (0,16 m <sup>2</sup> )	31,63
Spoluvlastnícky podiel 19555/2052695 (NP č. 1-005B) podľa LV č. 3980, k.ú. Petržalka na parc. č. 203/23 (0,61 m <sup>2</sup> )	119,07
Spoluvlastnícky podiel 19555/2052695 (NP č. 1-005B) podľa LV č. 3980, k.ú. Petržalka na parc. č. 203/24 (0,64 m <sup>2</sup> )	124,65
<b>Spolu pozemky (29,91 m<sup>2</sup>)</b>	<b>5 839,89</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>391 964,22</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>392 000,00</b>

Slovom: Tristodevätstiatdväsiac Eur

V Bratislave dňa 27.11.2013

Ing. Peter Vinkler

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

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3980-čiastočný k.ú. Petržalka, zo dňa 24.11.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. Bratislava 9-1/42, 9-1/44, 9-1/41, 9-1/43, k.ú. Petržalka, zo dňa 24.11.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Rozhodnutie č. UKSP-13892-TX3/07,08-Ja-25 zo dňa 25.03.2008 o povolení užívania stavby "SO 01 - Hlavný objekt (polyfunkčný bytový dom s doplnkovou funkciou administratívy a obchodu)..., vydané od Mestskej časti Bratislava - Petržalka, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.03.2008.
- Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru uzavretá v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení medzi zmluvnými stranami..., ktorá nadobudla právoplatnosť vkladom do Katastra nehnuteľností zo dňa 08.07.2008.
- Platobný výmer na daň z nehnuteľností...
- Poistná zmluva uzavretá medzi zmluvnými stranami...
- Projektová dokumentácia nebytového priestoru v rozsahu - pôdorys nebytu
- Kópia Projektovej dokumentácie nebytového priestoru v rozsahu - pôdorys NP...
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 310/2013 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa dokladu číslo 310/2013