Znalec: Ing. František Orság, Sládkovičovská 433, Veľké Úľany 925 22, tel. 0905 974 770
znalec v odbore stavebníctvo a odvetví pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti
evidenčné číslo znalca: 912599

Zadávateľ znaleckého posudku: MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, 811 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 165/2025

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, na príslušenstve, a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671, 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, na príslušenstve, a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671, 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, na príslušenstve, a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671, 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, na príslušenstve, a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671, 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, na príslušenstve, a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda, pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy a zriadenia záložného práva.

Počet listov (z toho príloh): **00 (52)**
Počet odovzdaných vyhotovení: **3**

Vo Veľkých Úľanoch dňa 13.08.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
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, na príslušenstve, a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671, 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, na príslušenstve, a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671, 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, na príslušenstve, a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671, 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, na príslušenstve, a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671, 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, na príslušenstve, a spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 1247/3 a 1247/6, evidovaných na LV č. 3671, k.ú. Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda.

2. Účel znaleckého posudku:
Uzatvorenie záložnej zmluvy a zriadenie záložného práva.

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

Dátum vyžiadania posudku:	08.07.2025
Dátum miestneho šetrenia:	02.08.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.08.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :
5.1 podklady dodané zadávateľom :

- 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.
- VZN na daň z nehnuteľností za rok 2022-23.
- Projektová dokumentácia stavby "Administratívno prevádzková budova" ... v rozsahu pôdorysy jednotlivých NP.

5.2 podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3671, k.ú. Šamorín, zo dňa 12.08.2025, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šamorín, zo dňa 12.08.2025, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Miestna obhliadka spojená miestnym šetrením za účasti objednávateľa.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia.

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. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov účinná od 01.06.2023 ako novela Vyhlášky č. 160/2023 Z.z..
- 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 výrobnej 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.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CU 2 štvrťrok 2025 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb Index 3,975. Údaj je použitý z internetovej stránky USI Žilina.

7. Definície dôležitých pojmov:

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 neprimeranou 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:

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba - nebytové priestory sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia 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 2025.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :
podľa listu vlastníctva č. 3671, k.ú. Šamorín, obec Šamorín, okres Dunajská Streda.

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-7834/2023 (Rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1247/3	**26**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**	**501**	**1**	**1**	
1247/6	**236**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**	**501**	**1**	**1**	

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti
- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2205	**1247/6**	**20**	**Admin. prevádzková budova**		**1**

Legenda

Druh stavby
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Vchod (číslo) **2/A**	Poschodie **1**	Číslo nebytového priestoru **1**	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku **129/419**
Súpisné číslo **2205**	Miestna časť	Druh nebytového priestoru **12**	

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 35864001**	**1/1**
	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	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky registra CKN parc. č 1247/3, 1247/6, administratívno-prevádzková budova so sč. 2205 na pč. 1247/6), P-765/2022 - č.z. 1232/2022	-

Vchod (číslo) **2/A**	Poschodie **1**	Číslo nebytového priestoru **2**	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku **84/419**
Súpisné číslo **2205**	Miestna časť	Druh nebytového priestoru **12**	

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 35864001**	**1/1**
	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	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky registra CKN parc. č 1247/3, 1247/6, administratívno-prevádzková budova so sč. 2205 na pč. 1247/6), P-765/2022 - č.z. 1232/2022	-

Vchod (číslo) **2/A**	Poschodie **2**	Číslo nebytového priestoru **3**	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku **110/419**
Súpisné číslo **2205**	Miestna časť	Druh nebytového priestoru **12**	

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 35864001**	**1/1**
	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	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

	Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky registra CKN parc. č 1247/3, 1247/6, administratívno-prevádzková budova so sč. 2205 na pč. 1247/6), P-765/2022 - č.z. 1232/2022	-

Vchod (číslo) **2/A**	Poschodie **2**	Číslo nebytového priestoru **4**	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku **70/419**
Súpisné číslo **2205**	Miestna časť	Druh nebytového priestoru **12**	

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 35864001**	**1/1**
	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	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky registra CKN parc. č 1247/3, 1247/6, administratívno-prevádzková budova so sč. 2205 na pč. 1247/6), P-765/2022 - č.z. 1232/2022	-

Vchod (číslo) **2/A**	Poschodie **2**	Číslo nebytového priestoru **5**	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku **26/419**
Súpisné číslo **2205**	Miestna časť	Druh nebytového priestoru **12**	

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 35864001**	**1/1**
	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	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky registra CKN parc. č 1247/3, 1247/6, administratívno-prevádzková budova so sč. 2205 na pč. 1247/6), P-765/2022 - č.z. 1232/2022	-

Legenda

Druh nebytového priestoru

12 Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 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-

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.08.2025.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 02.08.2025.

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 neodrátava. 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, obec Šamorín, okres Dunajská Streda.
Na LV č. 3671, k.ú. Šamorín... je evidovaná poznámka... (Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky registra CKN parc. č 1247/3, 1247/6, administratívno-prevádzková budova so sč. 2205 na pč. 1247/6), P-765/2022 - č.z. 1232/2022).

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, a na príslušenstve.
Spoluvlastnícky podiel 129/419 (k 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, a na príslušenstve.
Spoluvlastnícky podiel 84/419 (k 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, a na príslušenstve.
Spoluvlastnícky podiel 110/419 (k 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, a na príslušenstve.
Spoluvlastnícky podiel 70/419 (k 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, a na príslušenstve.
Spoluvlastnícky podiel 26/419 (k 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.

h.) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):
Jedná sa o funkčné územie - **plochy základnej občianskej vybavenosti** v zmysle Územného plánu Mesta Šamorín - podľa VZN č. 6/2017 zo dňa 21.09.2017
Územný plán je verejne dostupný na internetovej stránke:
http://samorin.sk/wp-content/uploads/2017/11/uzemny-plan2017.pdf

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
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, a na príslušenstve.

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 elektriky. 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, schodištia, 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, teplonosné, 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. Vnútorné 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 zariadeniach objektu, a na príslušenstve 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 [m²]
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
Vypočítaná podlahová plocha	**121,38**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	0,85	4,25	4,47
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,94
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,41
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,15
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,25
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,10
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,15	1,15	1,21
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	3,94
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,80	1,60	1,68
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,50	0,25	0,26
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,68
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,88
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,63
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,10
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,10
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,10
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,10
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,20
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,50	0,50	0,53
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,10
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,63
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,63
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,15
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,53
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,53
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,26
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,05
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	5,25
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,20	0,80	0,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,36
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,31
	Spolu	**100,00**		**95,15**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 95,15 / 100 = 0,9515$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [Eur/m^2]

$VH = 325,30$ Eur/m^2 $* 3,975 * 1,158 * 0,9515 * 1,00$

$VH = 1\,424,75$ 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	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 424,75 Eur/m² * 121,38m²	172 936,16
Technická hodnota	83,00% z 172 936,16 Eur	143 537,01

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
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, a na príslušenstve.

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 elektriky. 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, schodištia, 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, teplonosné, 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. Vnútorné 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 zariadeniach objektu, a na príslušenstve 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 [m²]
chodba 2,350*2,400	5,64
recepcia 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
Výmera nebytového priestoru bez príslušenstva	**70,35**
sklad 1,200*1,800+2,700*1,200	5,40
Vypočítaná podlahová plocha	**75,75**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	0,85	4,25	4,74
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,05
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,93
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,35
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,58
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,23
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	4,18
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,80	1,60	1,79
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,56
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,56
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,37
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,56
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,79
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,23
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,23
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,23
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,12
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,23
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	0,70	2,80	3,12
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,50	0,50	0,56
24	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,12
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,79
26	Vykurovanie	2,50	1,15	2,88	3,21
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	4,02
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,56
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,56
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,28
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,70	1,40	1,56
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,40	1,60	1,79
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,46
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	**100,00**		**89,63**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 89,63 / 100 = 0,8963
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [Eur/m^2]
VH = 325,30 Eur/m^2 * 3,975 * 1,158 * 0,8963 * 1,00
VH = 1 342,09 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	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 342,09 Eur/m² * 75,75m²	101 663,32
Technická hodnota	83,00% z 101 663,32 Eur	84 380,56

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
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, a na príslušenstve.

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 elektriky. 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, schodištia, 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, teplonosné, 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. Vnútorné 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 zariadeniach objektu, a na príslušenstve 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 [m²]
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
Vypočítaná podlahová plocha	**107,27**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	0,85	4,25	4,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,52
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,67
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,25
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,42
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,17
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	4,07
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,17
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,80	0,40	0,43
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,54
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,13
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,54
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,71
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,17
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,17
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,17
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,08
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,17
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,34
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,40	0,40	0,43
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,73
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,17
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	3,25
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,25
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,45	0,45	0,49
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,40	0,40	0,43
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,27
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,60	1,20	1,30
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,65	1,30	1,41
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,50	2,00	2,17
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,75	3,00	3,25
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,36
	Spolu	**100,00**		**92,25**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 92,25 / 100 = 0,9225
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [Eur/m^2]
VH = 325,30 Eur/m^2 * 3,975 * 1,158 * 0,9225 * 1,00
VH = 1 381,33 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. 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	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 381,33 Eur/m^2 * 107,27m^2	148 175,27
Technická hodnota	83,00% z 148 175,27 Eur	122 985,47

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
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, a na príslušenstve.

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 elektriky. 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, schodištia, 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, teplonosné, 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. Vnútorné 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 zariadeniach objektu, a na príslušenstve 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 [m²]
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
Vypočítaná podlahová plocha	**70,21**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	0,85	4,25	4,55
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,28
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,56
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,21
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,35
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,14
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	4,01
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,14
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,80	0,40	0,43
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,64
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,02
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,67
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,14
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,14
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,14
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,07
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,14
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	0,90	3,60	3,85
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,60	0,60	0,64
24	Dvere	2,00	0,70	1,40	1,50
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,67
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,67
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,21
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,53
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,53
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,27
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,28
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,28
35	Ostatné	2,50	0,45	1,13	1,20
	Spolu	**100,00**		**93,48**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 93,48 / 100 = 0,9348
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [Eur/m^2]
VH = 325,30 Eur/m^2 * 3,975 * 1,158 * 0,9348 * 1,00
VH = 1 399,74 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	17	103	120	14,17	85,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 399,74 Eur/m^2 * 70,21m^2	98 275,75
Technická hodnota	85,83% z 98 275,75 Eur	84 350,08

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
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, a na príslušenstve.

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 elektriky. 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, schodištia, 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, teplonosné, 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 zariadeniach objektu, a na príslušenstve 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 [m²]
kancelária 4,590*2,700	12,39
kancelária 4,590*2,750	12,62
Vypočítaná podlahová plocha	**25,01**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	0,85	4,25	4,52
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,13
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,51
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,19
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,32
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,13
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,25	3,75	3,99
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,80	1,60	1,70
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,90	0,45	0,48
11	Dvere	0,50	1,25	0,63	0,66
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,98
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,58
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,66
15	Elektroinštalácia	2,00	1,15	2,30	2,45
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,13
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,13
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,06
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,13
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,50	6,00	6,38
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,15	2,30	2,45
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,99
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,99
27	Elektroinštalácia	3,00	1,40	4,20	4,47
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	2,20	5,50	5,85
	Spolu	**100,00**		**94,02**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 94,02 / 100 = 0,9402
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [Eur/m^2]
VH = 325,30 Eur/m^2 * 3,975 * 1,158 * 0,9402 * 1,00
VH = 1 407,83 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	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 407,83 Eur/m^2 * 25,01m^2	35 209,83
Technická hodnota	83,00% z 35 209,83 Eur	29 224,16

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP č. 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	172 936,16	143 537,01
Spolu pre skupinu: NP č. 1	**172 936,16**	**143 537,01**
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP č. 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	101 663,32	84 380,56
Spolu pre skupinu: NP č. 2	**101 663,32**	**84 380,56**
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP č. 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	148 175,27	122 985,47
Spolu pre skupinu: NP č. 3	**148 175,27**	**122 985,47**
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP č. 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	98 275,75	84 350,08
Spolu pre skupinu: NP č. 4	**98 275,75**	**84 350,08**
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP č. 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	35 209,83	29 224,16
Spolu pre skupinu: NP č. 5	**35 209,83**	**29 224,16**
Celkom:	**556 260,33**	**464 477,28**

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 komunikácií 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 zaťažená 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 uspôsobená 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 č. 3671, k.ú. Šamorín... (Záložné právo v prospech: Poštová banka a.s.) a poznámky evidovanej na LV č. 3671, k.ú. Šamorín... (Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky registra CKN parc. č 1247/3, 1247/6, administratívno-prevádzková budova so sč. 2205 na pč. 1247/6), P-765/2022 - č.z. 1232/2022), 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 vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 nižší	IV.	0,303	10	3,03
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,650	30	49,50
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	7	7,70
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	5	8,25
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	bez príslušenstva	V.	0,055	6	0,33

6	**Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru**				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,100	10	11,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	8	13,20
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,650	6	9,90
9	**Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám**				
	vstup aj výklad do ulice	I.	1,650	5	8,25
10	**Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome**				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,650	9	14,85
11	**Charakteristika nebytového priestoru**				
	priestory služieb	IV.	0,303	7	2,12
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,650	7	11,55
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,100	6	6,60
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	4	2,20
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	5	5,50
16	**Názor znalca**				
	dobrý nebytový priestor	II.	1,100	20	22,00
	Spolu			**145**	**175,98**

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 175,98/ 145	1,214
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 143 537,01 Eur * 1,214	**174 253,93 Eur**

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 2,15 %, mieru rizika vo výške 3,35 % a daňové zaťaženie vo výške 1,55 %. 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^2 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^2) 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^2 a mesiac)

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

- od 8,00-14,00 EUR/m^2 a mesiac za priestory služieb a obchodné priestory

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

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Priestory služieb...	121,38 m * 12 mesiac	1 456,56	m^2	10,00	14 565,60

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu
Podiel výnosu pozemku na nájomnom (pod stavbami) je stanovený odhadom vo výške (cca 4,15 % z hrubého výnosu) s ohľadom na dosahované nájmy pozemkov v danej lokalite.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	4,15% z 14 565,60	**604,47**

Hrubý výnos stavby: 14 565,60 - 604,47 = **13 961,13 Eur/rok**

Náklady

Náklady sú určené:
z platobného výmeru na daň z nehnuteľností v zmysle VZN...
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]
Prevádzkové náklady		
Daň z nebytového priestoru v zmysle VZN Šamorín...	129,00 m * 3,60 EUR/m	464,40
Poistenie NP voči živelným pohromám...	0,07 % z 172 936,16	121,06
Náklady na údržbu		
Náklady na bežné opravy - odhad	0,75 % z 172 936,16	1 297,02
Správne náklady		
Správne náklady - odhad	0,30 % z 172 936,16	518,81
Náklady spolu:		**2 401,29**

Odhad straty
Odhad straty je určený vo výške cca 8,00 % z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu na pozemku (zhruba1 mesiac neprenajatia).

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	8% z 13 961,13	**1 116,89**

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
13 961,13	2 401,29	1 116,89	**10 442,95**

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	i = 2,15 %/rok
Miera rizika:	r = 3,35 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu:	d = 1,55 %/rok
Úroková miera:	u = 2,15 + 3,35 + 1,55 = 7,05 %/rok
Kapitalizačný úrokomer:	k = 7,05 / 100 = 0,0705

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.		174 253,93
Likvidačné náklady:		
Inzercia, právny servis, provízia – odhad	2,60 % z 174 253,93 Eur	4 530,60
Likvidačná hodnota:		**169 723,33**

Výnosová hodnota
Chyba!

$$HV = 10\,442{,}95 * \frac{(1 + 0{,}0705)^{15} - 1;(1 + 0{,}0705)^{15} * 0}{0705} + \frac{169\,723}{33;(1 + 0{,}0705)^{15}}$$

HV = 94 813,84 + 61 085,97 = 155 899,81 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 = 1,79:1 (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): 143 537,01 Eur
Výnosová hodnota (HV): 155 899,81 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:
Chyba!

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 1,79
Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:
Chyba!

$$VŠH_S = \frac{(1{,}79 * 155\,899{,}81) + (1 * 143\,537{,}01);1}{79 + 1} = 151\,468{,}70 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	174 253,93
Kombinovaná metóda	**151 468,70**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
VŠH stavieb = 151 468,70 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Spoluvlastnícky podiel 129/419 (k NP č. 1) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín

POPIS
Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Šamorín na parcele KN č. 1247/3 a 1247/6 - zastavané plochy a nádvoria, 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^2, 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.

V povyšujúcom faktore je zohľadnený výrazný nárast cien pozemkov v danom čase a mieste, nedostatok voľných pozemkov na OV v danej lokalite...

Jedná sa o funkčné územie - **plochy základnej občianskej vybavenosti** v zmysle Územného plánu Mesta Šamorín - podľa VZN č. 6/2017 zo dňa 21.09.2017

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 80,00 % z východiskovej hodnoty Hlavného mesta SR Bratislava, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
1247/3	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	129/419	8,00
1247/6	zastavaná plocha a nádvorie	236,00	1/1	129/419	72,66
Spolu výmera					**80,66**

Obec: Šamorín
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 Eur/m² = 53,11 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, 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 povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) *Výrazný nárast cien pozemkov, nedostatok voľných pozemkov na OV v danej lokalite...*	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 1,00	4,2383
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 53,11 Eur/m² * 4,2383	**225,10 Eur/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1247/3	26,00 m² * 225,10 Eur/m² * 1/1*129/419	1 801,87
parcela č. 1247/6	236,00 m² * 225,10 Eur/m² * 1/1*129/419	16 355,48
Spolu		**18 157,35**

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: 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 komunikácií 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 zaťažená 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 uspôsobená 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 č. 3671, k.ú. Šamorín... (Záložné právo v prospech: Poštová banka a.s.) a poznámky evidovanej na LV č. 3671, k.ú. Šamorín... (Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky registra CKN parc. č 1247/3, 1247/6, administratívno-prevádzková budova so sč. 2205 na pč. 1247/6), P-765/2022 - č.z. 1232/2022), 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 vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 nižší	IV.	0,330	10	3,30
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,800	30	54,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	bez príslušenstva	V.	0,060	6	0,36
6	**Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru**				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,600	10	6,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	8	14,40
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				

	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,800	6	10,80
9	**Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám**				
	vstup aj výklad do ulice	I.	1,800	5	9,00
10	**Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome**				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,800	9	16,20
11	**Charakteristika nebytového priestoru**				
	priestory služieb	IV.	0,330	7	2,31
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,800	7	12,60
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,20
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	**Názor znalca**				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			**145**	**173,97**

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 173,97/ 145	1,2
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 84 380,56 Eur * 1,200	**101 256,67 Eur**

4.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

4.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
NP	75,75 m * 12 mesiac	909,00	m^2	10,00	9 090,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	4,33% z 9 090,00	**393,60**

Hrubý výnos stavby: 9 090,00 - 393,60 = **8 696,40 Eur/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	84,00 m *3,60 EUR/m	302,40
poistenie	0,07 % z 101 663,32	71,16
Náklady na údržbu		
Náklady na bežné opravy - odhad	0,75 % z 101 663,32	762,47
Správne náklady		
správne náklady...	0,30 % z 101 663,32	304,99
Náklady spolu:		**1 441,02**

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	12% z 8 696,40	**1 043,57**

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
8 696,40	1 441,02	1 043,57	**6 211,81**

Výpočet výnosovej hodnoty
Doba úžitkovosti: 15 r.
Základná úroková sadzba ECB: i = 2,15 %/rok
Miera rizika: r = 3,35 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu: d = 1,55 %/rok
Úroková miera: u = 2,15 + 3,35 + 1,55 = 7,05 %/rok
Kapitalizačný úrokomer: k = 7,05 / 100 = 0,0705

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		101 256,67
Likvidačné náklady:		
naklady	4,00 % z 101 256,67 Eur	4 050,27
Likvidačná hodnota:		**97 206,40**

Výnosová hodnota
Chyba!

$$HV = 6\ 211{,}81 * \frac{(1 + 0{,}0705)^{15} - 1;(1 + 0{,}0705)^{15} * 0}{0705} + \frac{97\ 206}{40;(1 + 0{,}0705)^{15}}$$

HV = 56 398,39 + 34 986,04 = 91 384,43 Eur

4.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 84 380,56 Eur
Výnosová hodnota (HV): 91 384,43 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:
Chyba!

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 1,77
Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:
Chyba!

$$VŠH_S = \frac{(1{,}77 * 91\ 384{,}43) + (1 * 84\ 380{,}56);1}{77 + 1} = 88\ 855{,}96 \text{ Eur}$$

4.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	101 256,67
Kombinovaná metóda	**88 855,96**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
VŠH stavieb = 88 855,96 Eur

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 Identifikácia pozemku: Spoluvlastnícky podiel 84/419 (k NP č. 2) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Šamorín na parcele KN č. 1247/3 a 1247/6 - zastavané plochy a nádvoria, 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^2, 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.

V povyšujúcom faktore je zohľadnený výrazný nárast cien pozemkov v danom čase a mieste, nedostatok voľných pozemkov na OV v danej lokalite...

Jedná sa o funkčné územie - **plochy základnej občianskej vybavenosti** v zmysle Územného plánu Mesta Šamorín - podľa VZN č. 6/2017 zo dňa 21.09.2017

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 80,00 % z východiskovej hodnoty Hlavného mesta SR Bratislava, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m^2]
1247/3	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	84/419	5,21
1247/6	zastavaná plocha a nádvorie	236,00	1/1	84/419	47,31
Spolu výmera					**52,52**

Obec: Šamorín
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 Eur/m^2 = 53,11 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, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, 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 povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) *Výrazný nárast cien pozemkov, nedostatok voľných pozemkov na OV v danej lokalite...*	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 1,00	4,2383
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 53,11 Eur/m^2 * 4,2383	**225,10 Eur/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1247/3	26,00 m² * 225,10 Eur/m² * 1/1*84/419	1 173,31
parcela č. 1247/6	236,00 m² * 225,10 Eur/m² * 1/1*84/419	10 650,08
Spolu		**11 823,39**

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: 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 komunikácií 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 zaťažená 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 uspôsobená 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 č. 3671, k.ú. Šamorín... (Záložné právo v prospech: Poštová banka a.s.) a poznámky evidovanej na LV č. 3671, k.ú. Šamorín... (Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky registra CKN parc. č 1247/3, 1247/6, administratívno-prevádzková budova so sč. 2205 na pč. 1247/6), P-765/2022 - č.z. 1232/2022), 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 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 vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 nižší	IV.	0,330	10	3,30
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,800	30	54,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40

4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	bez príslušenstva	V.	0,060	6	0,36
6	**Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru**				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,600	10	6,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	8	14,40
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,800	6	10,80
9	**Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,600	5	3,00
10	**Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome**				
	nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,200	9	10,80
11	**Charakteristika nebytového priestoru**				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	1,200	7	8,40
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,800	7	12,60
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,20
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	**Názor znalca**				
	dobrý nebytový priestor	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			**145**	**180,66**

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 180,66/ 145	1,246
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 122 985,47 Eur * 1,246	**153 239,90 Eur**

5.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

5.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Nájom - odhad	107,27 * 12	1 287,24	m^2	8,00	10 297,92

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	5,01% z 10 297,92	**515,93**

Hrubý výnos stavby: 10 297,92 - 515,93 = **9 781,99 Eur/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	110,00 * 3,60	396,00

poistenie	0,07 % z 148 175,27	103,72
Náklady na údržbu		
udržba	0,75 % z 148 175,27	1 111,31
Správne náklady		
správne náklady	0,30 % z 148 175,27	444,53
Náklady spolu:		**2 055,56**

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	8% z 9 781,99	**782,56**

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
9 781,99	2 055,56	782,56	**6 943,87**

Výpočet výnosovej hodnoty
Doba úžitkovosti: 15 r.
Základná úroková sadzba ECB: i = 2,15 %/rok
Miera rizika: r = 3,35 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu: d = 1,55 %/rok
Úroková miera: u = 2,15 + 3,35 + 1,55 = 7,05 %/rok
Kapitalizačný úrokomer: k = 7,05 / 100 = 0,0705

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		153 239,90
Likvidačné náklady:		
inzercia	2,90 % z 153 239,90 Eur	4 443,96
Likvidačná hodnota:		**148 795,94**

Výnosová hodnota
Chyba!

$$HV = 6\ 943{,}87 * \frac{(1 + 0{,}0705)^{15} - 1;(1 + 0{,}0705)^{15} * 0}{0705} + \frac{148\ 795}{94;(1 + 0{,}0705)^{15}}$$

HV = 63 044,92 + 53 553,89 = 116 598,81 Eur

5.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 122 985,47 Eur
Výnosová hodnota (HV): 116 598,81 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:
Chyba!

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 1,55
Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:
Chyba!

$$VŠH_S = \frac{(1{,}55 * 116\ 598{,}81) + (1 * 122\ 985{,}47);1}{55 + 1} = 119\ 103{,}38 \text{ Eur}$$

5.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	153 239,90
Kombinovaná metóda	**119 103,38**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
VŠH stavieb = 119 103,38 Eur

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.2.1.1 Identifikácia pozemku: Spoluvlastnícky podiel 110/419 (k NP č. 3) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín

POPIS
Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Šamorín na parcele KN č. 1247/3 a 1247/6 - zastavané plochy a nádvoria, 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^2, 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.

V povyšujúcom faktore je zohľadnený výrazný nárast cien pozemkov v danom čase a mieste, nedostatok voľných pozemkov na OV v danej lokalite...

Jedná sa o funkčné územie - **plochy základnej občianskej vybavenosti** v zmysle Územného plánu Mesta Šamorín - podľa VZN č. 6/2017 zo dňa 21.09.2017

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 80,00 % z východiskovej hodnoty Hlavného mesta SR Bratislava, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m^2]
1247/3	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	110/419	6,83
1247/6	zastavaná plocha a nádvorie	236,00	1/1	110/419	61,96
Spolu výmera					**68,79**

Obec: Šamorín
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 Eur/m^2 = 53,11 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, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, 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 povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) *Výrazný nárast cien pozemkov, nedostatok voľných pozemkov na OV v danej lokalite...*	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 1,00	4,2383
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 53,11 Eur/m² * 4,2383	**225,10 Eur/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1247/3	26,00 m² * 225,10 Eur/m² * 1/1*110/419	1 536,48
parcela č. 1247/6	236,00 m² * 225,10 Eur/m² * 1/1*110/419	13 946,53
Spolu		**15 483,01**

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 komunikácií 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 zaťažená 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 uspôsobená 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 č. 3671, k.ú. Šamorín... (Záložné právo v prospech: Poštová banka a.s.) a poznámky evidovanej na LV č. 3671, k.ú. Šamorín... (Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky registra CKN parc. č 1247/3, 1247/6, administratívno-prevádzková budova so sč. 2205 na pč. 1247/6), P-765/2022 - č.z. 1232/2022), 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 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 vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800

II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 nižší	IV.	0,330	10	3,30
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	1,800	30	54,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	bez príslušenstva	V.	0,060	6	0,36
6	**Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru**				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,600	10	6,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	8	14,40
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,800	6	10,80
9	**Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,600	5	3,00
10	**Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome**				
	nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,200	9	10,80
11	**Charakteristika nebytového priestoru**				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	1,200	7	8,40
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,800	7	12,60
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	6	7,20
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	**Názor znalca**				
	dobrý nebytový priestor	II.	1,200	20	24,00
	Spolu			**145**	**180,66**

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 180,66/ 145	1,246
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 84 350,08 Eur * 1,246	**105 100,20 Eur**

6.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

6.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
Nájom	70,21 * 12	842,52	m^2	9,00	7 582,68

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	4,33% z 7 582,68	**328,33**

Hrubý výnos stavby: 7 582,68 - 328,33 = **7 254,35 Eur/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	70,00 * 3,60	252,00
poistenie	0,07 % z 98 275,75	68,79
Náklady na údržbu		
údržba	0,75 % z 98 275,75	737,07
Správne náklady		
správne náklady	0,30 % z 98 275,75	294,83
Náklady spolu:		**1 352,69**

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	8% z 7 254,35	**580,35**

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
7 254,35	1 352,69	580,35	**5 321,31**

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti: 15 r.
Základná úroková sadzba ECB: i = 2,15 %/rok
Miera rizika: r = 3,35 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu: d = 1,55 %/rok
Úroková miera: u = 2,15 + 3,35 + 1,55 = 7,05 %/rok
Kapitalizačný úrokomer: k = 7,05 / 100 = 0,0705

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		105 100,20
Likvidačné náklady:		
Inzericia	4,25 % z 105 100,20 Eur	4 466,76
Likvidačná hodnota:		**100 633,44**

Výnosová hodnota
Chyba!

$$HV = 5\ 321{,}31 * \frac{(1 + 0{,}0705)^{15} - 1;(1 + 0{,}0705)^{15} * 0}{0705} + \frac{100\ 633}{44;(1 + 0{,}0705)^{15}}$$

HV = 48 313,34 + 36 219,48 = 84 532,83 Eur

6.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 84 350,08 Eur
Výnosová hodnota (HV): 84 532,83 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:
Chyba!

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 1,02
Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:
Chyba!

$$VŠH_S = \frac{(1,02 * 84\,532,83) + (1 * 84\,350,08);1}{02 + 1} = 84\,442,36 \text{ Eur}$$

6.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	105 100,20
Kombinovaná metóda	**84 442,36**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
VŠH stavieb = 84 442,36 Eur

6.2 POZEMKY

6.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

6.2.1.1 Identifikácia pozemku: Spoluvlastnícky podiel 70/419 (k NP č. 4) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín

POPIS
Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Šamorín na parcele KN č. 1247/3 a 1247/6 - zastavané plochy a nádvoria, 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^2, na ktorom je z časti objekt postavený a jeho veľkosť je vyjadrená spoluvlastníckym podielom 70/419.
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.

V povyšujúcom faktore je zohľadnený výrazný nárast cien pozemkov v danom čase a mieste, nedostatok voľných pozemkov na OV v danej lokalite...

Jedná sa o funkčné územie - **plochy základnej občianskej vybavenosti** v zmysle Územného plánu Mesta Šamorín - podľa VZN č. 6/2017 zo dňa 21.09.2017

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 80,00 % z východiskovej hodnoty Hlavného mesta SR Bratislava, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m^2]
1247/3	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	70/419	4,34
1247/6	zastavaná plocha a nádvorie	236,00	1/1	70/419	39,43
Spolu výmera					**43,77**

Obec: Šamorín
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 Eur/m^2 = 53,11 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, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách	1,30

	turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, 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 povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) *Výrazný nárast cien pozemkov, nedostatok voľných pozemkov na OV v danej lokalite...*	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 1,00	4,2383
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 53,11 Eur/m² * 4,2383	**225,10 Eur/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1247/3	26,00 m² * 225,10 Eur/m² * 1/1*70/419	977,76
parcela č. 1247/6	236,00 m² * 225,10 Eur/m² * 1/1*70/419	8 875,06
Spolu		**9 852,82**

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 komunikácií 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 zaťažená 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 uspôsobená 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 č. 3671, k.ú. Šamorín... (Záložné právo v prospech: Poštová banka a.s.) a poznámky evidovanej na LV č. 3671, k.ú. Šamorín... (Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky registra CKN parc. č 1247/3, 1247/6, administratívno-prevádzková budova so sč. 2205 na pč. 1247/6), P-765/2022 - č.z. 1232/2022), 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 vydanej 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_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,440	10	4,40
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,400	30	72,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	bez príslušenstva	V.	0,080	6	0,48
6	**Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru**				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	2,400	10	24,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	8	19,20
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,400	6	14,40
9	**Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,800	5	4,00
10	**Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome**				
	nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,600	9	14,40
11	**Charakteristika nebytového priestoru**				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	1,600	7	11,20
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,400	7	16,80
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,600	6	9,60
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	**Názor znalca**				
	dobrý nebytový priestor	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			**145**	**256,88**

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 256,88/ 145	1,772
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 29 224,16 Eur * 1,772	**51 785,21 Eur**

7.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

7.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
nájom	25,01 * 12 mesiac	300,12	m^2	10,00	3 001,20

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	4,06% z 3 001,20	**121,85**

Hrubý výnos stavby: 3 001,20 - 121,85 = **2 879,35 Eur/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	26,00 * 3,60	93,60
poistenie	0,07 % z 35 209,83	24,65
Náklady na údržbu		
údržba	0,75 % z 35 209,83	264,07
Správne náklady		
správne náklady	0,30 % z 35 209,83	105,63
Náklady spolu:		**487,95**

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	8% z 2 879,35	**230,35**

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
2 879,35	487,95	230,35	**2 161,05**

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti: 15 r.
Základná úroková sadzba ECB: i = 2,15 %/rok
Miera rizika: r = 3,35 %/rok
Zaťaženie daňou z príjmu: d = 1,55 %/rok
Úroková miera: u = 2,15 + 3,35 + 1,55 = 7,05 %/rok
Kapitalizačný úrokomer: k = 7,05 / 100 = 0,0705

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		51 785,21
Likvidačné náklady:		
inzercia	4,70 % z 51 785,21 Eur	2 433,90
Likvidačná hodnota:		**49 351,31**

Výnosová hodnota
Chyba!

$$HV = 2\ 161{,}05 * \frac{(1 + 0{,}0705)^{15} - 1;(1 + 0{,}0705)^{15} * 0}{0705} + \frac{49\ 351}{31;(1 + 0{,}0705)^{15}}$$

HV = 19 620,65 + 17 762,28 = 37 382,92 Eur

7.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 29 224,16 Eur
Výnosová hodnota (HV): 37 382,92 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:
Rozdiel:
Chyba!

Váha technickej hodnoty: b = 1
Váha výnosovej hodnoty: a = 3,18
Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:
Chyba!

$$VŠH_S = \frac{(3,18 * 37\,382,92) + (1 * 29\,224,16);3}{18 + 1} = 35\,431,06 \text{ Eur}$$

7.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	51 785,21
Kombinovaná metóda	**35 431,06**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda
VŠH stavieb = 35 431,06 Eur

7.2 POZEMKY

7.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

7.2.1.1 Identifikácia pozemku: Spoluvlastnícky podiel 26/419 (k NP č. 5) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín

POPIS
Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Šamorín na parcele KN č. 1247/3 a 1247/6 - zastavané plochy a nádvoria, 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^2, 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.

V povyšujúcom faktore je zohľadnený výrazný nárast cien pozemkov v danom čase a mieste, nedostatok voľných pozemkov na OV v danej lokalite...

Jedná sa o funkčné územie - **plochy základnej občianskej vybavenosti** v zmysle Územného plánu Mesta Šamorín - podľa VZN č. 6/2017 zo dňa 21.09.2017

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 80,00 % z východiskovej hodnoty Hlavného mesta SR Bratislava, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
1247/3	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	26/419	1,61
1247/6	zastavaná plocha a nádvorie	236,00	1/1	26/419	14,64
Spolu výmera					**16,25**

Obec: Šamorín
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 Eur/m² = 53,11 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, 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 povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) *Výrazný nárast cien pozemkov, nedostatok voľných pozemkov na OV v danej lokalite...*	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,40 * 1,00	4,2383
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 53,11 Eur/m² * 4,2383	**225,10 Eur/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1247/3	26,00 m² * 225,10 Eur/m² * 1/1*26/419	363,17
parcela č. 1247/6	236,00 m² * 225,10 Eur/m² * 1/1*26/419	3 296,45
Spolu		**3 659,62**

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota NP a pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou: Výsledok dosiahnutý metódou polohovej diferenciácie 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	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP č. 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	**1/1**	**151 468,70 €**
Pozemky		
Spoluvlastnícky podiel 129/419 (k NP č. 1) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/3 (8 m²)	1/1 z 129/419	1 801,87 €
Spoluvlastnícky podiel 129/419 (k NP č. 1) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/6 (72,66 m²)	1/1 z 129/419	16 355,48 €
Spolu pozemky (80,66 m²)		**18 157,35 €**
Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: NP č. 1		**169 626,05 €**
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP č. 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	**1/1**	**88 855,96 €**
Pozemky		
Spoluvlastnícky podiel 84/419 (k NP č. 2) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/3 (5,21 m²)	1/1 z 84/419	1 173,31 €
Spoluvlastnícky podiel 84/419 (k NP č. 2) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/6 (47,31 m²)	1/1 z 84/419	10 650,08 €
Spolu pozemky (52,52 m²)		**11 823,39 €**
Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: NP č. 2		**100 679,35 €**
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP č. 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	**1/1**	**119 103,38 €**
Pozemky		
Spoluvlastnícky podiel 110/419 (k NP č. 3) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/3 (6,83 m²)	1/1 z 110/419	1 536,48 €
Spoluvlastnícky podiel 110/419 (k NP č. 3) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/6 (61,96 m²)	1/1 z 110/419	13 946,53 €
Spolu pozemky (68,79 m²)		**15 483,01 €**
Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: NP č. 3		**134 586,39 €**
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP č. 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	**1/1**	**84 442,36 €**
Pozemky		
Spoluvlastnícky podiel 70/419 (k NP č. 4) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/3 (4,34 m²)	1/1 z 70/419	977,76 €
Spoluvlastnícky podiel 70/419 (k NP č. 4) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/6 (39,43 m²)	1/1 z 70/419	8 875,06 €
Spolu pozemky (43,77 m²)		**9 852,82 €**
Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: NP č. 4		**94 295,18 €**

Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP č. 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	**1/1**	**35 431,06 €**
Pozemky		
Spoluvlastnícky podiel 26/419 (k NP č. 5) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/3 (1,61 m²)	1/1 z 26/419	363,17 €
Spoluvlastnícky podiel 26/419 (k NP č. 5) evidovaný na LV č. 3671, k.ú. Šamorín na - parc. č. 1247/6 (14,64 m²)	1/1 z 26/419	3 296,45 €
Spolu pozemky (16,25 m²)		**3 659,62 €**
Všeobecná hodnota kombinovanou metódou za skupinu: NP č. 5		**39 090,68 €**
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		**538 277,65 €**
Všeobecná hodnota[1] zaokrúhlene		**538 000,00 €**
Všeobecná hodnota slovom: Päťstotridsaťosemtisíc Eur		

Vo Veľkých Úľanoch, dňa 13.08.2025 Ing. František Orság

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

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3671, k.ú. Šamorín, zo dňa 12.08.2025, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šamorín, zo dňa 12.08.2025, 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.
- VZN na daň z nehnuteľností.
- Nákres jednotlivých nebytových priestorov č. 1 až 5 v administratívno-prevádzkovej budove s.č. 2205, k.ú. Šamorín.
- Grafické vyjadrenie prvku funkčného využitia pozemkov v danej lokalite v zmysle Územného plánu mesta Šamorín.
- Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor STAVEBNÍCTVO a odvetvia POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo znalca 912599.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 165/2025

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

Ing. František Orság