**Znalec:** Ing. Milan Vyparina, Košťany nad Turcom č. 15, 038 41 Košťany nad Turcom,

evidenčné číslo znalca 913840, č.t. 0905 833 884

**Zadávateľ:** WEMOVE INVESTMENT, a.s., Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina

**Číslo objednávky:** objednávka zo dňa 19.2.2016

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo úkonu:** 28/2016

**Vo veci:**

**Stanovenia všeobecnej hodnoty pre účel vykonania dobrovoľnej dražby:**

1. nebytového priestoru č. 01 nachádzajúceho sa v suteréne - 1.PP, na prízemí - 1.NP, na poschodí - 2.NP v stavbe č.s. 10722 - "Obchod", postavenej na pozemku parc.č. 11928/3, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 15, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 10722 vo výške 50166/65520

* podielu na pozemku parc.č.11928/3, v k.ú. Nové Mesto vo výške 766/1000

1. nebytového priestoru č. 04 nachádzajúceho sa v suteréne - 1.PP v stavbe č.s. 1506 - "Bytový dom", postavenej na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 17, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 1506 vo výške 7703/519660

* podielu na pozemku parc.č.11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto vo výške 15/1000

1. nebytového priestoru č. 02 nachádzajúceho sa v prízemí - 1.NP v stavbe č.s. 1506 - "Bytový dom", postavenej na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 17, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 1506 vo výške 4226/519660

* podielu na pozemku parc.č.11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto vo výške 8/1000

1. nebytového priestoru č. 01 nachádzajúceho sa na 1. poschodí - 2.NP v stavbe č.s. 1506 - "Bytový dom", postavenej na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 17, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 1506 vo výške 3340/519660

* podielu na pozemku parc.č.11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto vo výške 6/1000

**Počet listov (z toho príloh):** 114/49

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

**V Košťanoch nad Turcom dňa:** 31.3.2016

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pre účel vykonania dobrovoľnej dražby:**

1. nebytového priestoru č. 01 nachádzajúceho sa v suteréne - 1.PP, na prízemí - 1.NP, na poschodí - 2.NP v stavbe č.s. 10722 - "Obchod", postavenej na pozemku parc.č. 11928/3, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 15, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 10722 vo výške 50166/65520

* podielu na pozemku parc.č.11928/3, v k.ú. Nové Mesto vo výške 766/1000

1. nebytového priestoru č. 04 nachádzajúceho sa v suteréne - 1.PP v stavbe č.s. 1506 - "Bytový dom", postavenej na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 17, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 1506 vo výške 7703/519660

* podielu na pozemku parc.č.11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto vo výške 15/1000

1. nebytového priestoru č. 02 nachádzajúceho sa v prízemí - 1.NP v stavbe č.s. 1506 - "Bytový dom", postavenej na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 17, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 1506 vo výške 4226/519660

* podielu na pozemku parc.č.11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto vo výške 8/1000

1. nebytového priestoru č. 01 nachádzajúceho sa na 1. poschodí - 2.NP v stavbe č.s. 1506 - "Bytový dom", postavenej na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 17, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 1506 vo výške 3340/519660

* podielu na pozemku parc.č.11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto vo výške 6/1000

**2. Dátum vyžiadania posudku, alebo dátum uznesenia, objednávky:** 19.2.2016

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 14.3.2016

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 14.3.2016

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

* Objednávka zo dňa 19.2.2016 s prílohou predmetu dražby
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľností za účelom obhliadky, zo dňa 19.2.2016
* Upresnenie termínu obhliadky - e-mail zo dňa 3.3.2016
* Kópia znaleckého posudku číslo 9/2012,
* **5.2 Dodané vlastníkom predmetu dražby:**
* Výpis z listu vlastníctva číslo 5357 - čiastočný pre k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.3.2016
* Výpis z listu vlastníctva číslo 5169 - čiastočný pre k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.3.2016
* Výpis z listu vlastníctva číslo 2584 - čiastočný pre k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.3.2016
* Výpis z listu vlastníctva číslo 4046 - čiastočný pre k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.3.2016
* Kópia z katastrálnej mapy na parcely čísla 11928/1, 11928/2, 11928/3 pre k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.3.2016
* Potvrdenie Okresného úradu Bratislava III, Odboru životného prostredia, Zn. 2001/4845 - 150/151- EDA zo dňa 27. 2. 2001 o vydaní kolaudačného rozhodnutia č. OVaÚP - 326-5586/76-51 dňa 10.8.1976, pre bytový dom Račianska 17 - 19 a obchod na pozemku parc.č. 11928/3 k.ú Nové Mesto, BA III - kópia.
* Listina o určení súpisného a orientačného čísla mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, BA III pod č. Star - 629/2001 pre stavbu obchod na Račianskej ulici zo dňa 19.3.2001 - kópia
* Rozhodnutie na povolenie zmeny v užívaní priestorov určených ako nebytové priestory a obchodné priestory na na nový účel pre administratívnu prevádzku - kancelárie v objekte Račianskej 15, BA III na pozemku parc.č. 11928/3 vydané MČ Bratislava - Nové Mesto pod č,ÚKaSP-2007-8/929-OMA dňa 18.1.2008, právopl. 11.2.2008 - kópia.
* Kúpna zmluva zo dňa 18.10.2010 uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi predávajúcim Bytové družstvo BA III, Kominárska 6, Bratislava - zastúpené Ing. M. Grambličkom, PhD., predsedom Š.Vaškom, podpredsedom a kupujúcim Euroreality Slovakia s.r.o., Kríkova 3, Bratislava, zastúpená Mgr. R. Dobrovodskou konateľkou, K. Sekotovou - konateľkou - kópia.
* Dodatok č. 1 zo dňa 7. 12. 2010 ku Kúpnej zmluve zo dňa 18.10.2010 uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi predávajúcimi: Bytové družstvo BA III, Kominárska 6, Bratislava, zastúpené Ing. M. Grambličkom, PhD., predsedom Š.Vaškom, podpredsedom a kupujúcim: Euroreality Slovakia s.r.o., Kríkova 3, Bratislava, zastúpená Mgr. R. Dobrovodskou konateľkou, K. Sekotovou - konateľkou -kópia.
* Rozhodnutie Správy katastra pre hl. mesto SR Bratislavu zo dňa 13.12.2010, V 27736/10 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností - kópia.
* Zmluva o výkone správy uzatvorená na základe § 8 zákona číslo 182/1993 Z.z., zo dňa 12.11.2007
* Doklad o miestnom poplatku za komunálne odpady číslo 3415116481, zo dňa 31.7.2015 - vydané Hlavným mestom SR Bratislava.
* Doklad o dani z nehnuteľnosti za rok 2015 - rozhodnutie číslo 1/15/010478-36/53/906226, zo dňa 12.3.2015 - vydané Hlavným mestom SR Bratislava.
* Návrh poistnej zmluvy číslo 4419001941 - Komunálna poisťovňa a.s. Bratislava, zo dňa 2.9.2014
* Zmluva o nájme nebytových priestorov - nájomca Advokátska kancelária Mgr. Renáta Dobrovodská & spol - zo dňa 3.1.2010
* Zmluva o nájme nebytových priestorov - nájomca EUP Slovakia, s.r.o., Račianska 15, Bratislava - zo dňa 2.1.2012
* Zmluva o nájme nebytových priestorov - nájomca EUROCALL Slovakia, s.r.o., Holičská 40, Bratislava - zo dňa 1.5.2012
* Zmluva o nájme nebytových priestorov - nájomca EUROIDEAL, s.r.o., Kríková 3, Bratislava - zo dňa 3.1.2010
* **Projektová dokumentácia združených nebytových priestorov:**
* poschodie - nebytový priestor číslo 1 v stavbe č.s. 10722 a nebytový priestor číslo 01 v stavbe č.s. 1506
* prízemie - nebytový priestor číslo 1 v stavbe č.s. 10722 a nebytový priestor číslo 02 v stavbe č.s. 1506
* suterén - nebytový priestor číslo 1 v stavbe č.s. 10722 a nebytový priestor číslo 04 v stavbe č.s. 1506
* Projektová dokumentácia k stavbe súp.č. 10722 na pozemku parc.č. 11928/3
* nebytový priestor číslo 01 na poschodí
* nebytový priestor číslo 01 na prízemí
* nebytový priestor číslo 01 v suteréne
* Projektová dokumentácia k stavbe súp.č. 1506 na pozemku parc.č. 11928/1 a 11928/2
* nebytový priestor číslo 01 na poschodí
* nebytový priestor číslo 02 na prízemí
* nebytový priestor číslo 04 v suteréne
* **5.3 Získané znalcom :**
* Preberací protokol o poskytnutí podkladov pri obhliadke nehnuteľností, zo dňa 14.3.2016
* Zameranie skutkového stavu nebytových priestorov a vykonanie kontrolných meraní pre porovnanie dokumentácie so skutočnosťou
* Fotodokumentácia nebytových priestorov v stavbe č.s. 10722 a v stavbe č.s. 1506 vyhotovená pri obhliadke dňa 14.3.2016

**6. Použitý právny predpis:**

* Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - v znení neskorších zmien a doplnkov.

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

* Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov - v znení neskorších zmien a doplnkov.
* 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 - v znení neskorších zmien a doplnkov.
* STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
* Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku - v znení neskorších zmien a doplnkov
* Vyhláška 461/2009 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 zmien a doplnkov.
* Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných
* prác výrobnej povahy
* Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
* Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené

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

Dobrovoľná dražba

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Primárne je použitá metóda polohovej diferenciácie na spoločné časti a zariadenia bytového domu, na byt a pozemky a kombinovaná metóda.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty - v danom prípade je táto metóda vypustená z dôvodu nedostatku podkladov o predaji nebytových priestorov v lokalite Nové Mesto - Bratislava.

**Všeobecná hodnota (VŠH):**

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

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

**Metóda polohovej diferenciácie:**

**Táto metóda bola aplikovaná na všetky stavby. Metóda vychádza zo základného vzťahu:**

VŠHS = TH \* kPD [€],

**kde:** TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI Žilina. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

**Kombinovaná metóda:**

**Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:**

 [€],

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí a = b = 1. V ostatných prípadoch platí a > b.

**Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:**

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ na nebytový priestor je vytvorený podľa citovanej metodiky na 1 m2 podlahovej plochy nebytového priestoru, so zohľadnením koeficientu plochy nebytového priestoru a materiálovej charakteristiky. Ostatné rozpočtové ukazovatele sú použité na merné jednotky.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2015 vo výške 2,302 - stavebníctvo celkom.

**Východisková hodnota (VH):** – je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu a byt nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Východisková hodnota stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

VH = M.(RU.KCU.KV.KK.KM) [€]

**kde:** VH - východisková hodnota,

M – počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,

kCU - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996

a 4. štvrťroka 2015,

kV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

**Technická hodnota (TH):** – je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO). Technická hodnota stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu.

TH = VH – HO [€]

**kde:** TH – technická hodnota stavby [€],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],

Pojem technická hodnota je obsahovo totožný s pojmom časová cena, resp. reprodukčná zostatková hodnota.

**Technický stav stavby (TS):** – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

TS = 100 – O

kde O – opotrebenie stavby [%]

**Opotrebenie stavby (O):** - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby. Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebenia sú lineárna a analytická.

**Základná životnosť (ZZ):**

Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry. V zmysle STN 73 0020 ide o predpokladanú dobu životnosti.

**Vek budovy (V):**

Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

**Pozemky:**

**Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:**

·pozemky na zastavanom území obcí, pozemky určené k zastavaniu

·nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,

·pozemky v zriadených záhradkových osadách

·pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu

**Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu**

VŠHPOZ = M . VŠHMJ [€ ],

kde

M - výmera pozemku v m2,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v /m2.

**Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu**

VŠHMJ = VHMJ . kPD [ /m2],

kde

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa klasifikácie obce v zmysle vyhlášky

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

**kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu**

kPD= kS . kV . kD . kP . kI . kZ . kR [-],

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie (0, 50-2, 00)

kV - koeficient intenzity využitia (0, 90 - 2, 0)

kD - koeficient dopravných vzťahov (0, 80 - 1, 20)

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0, 90 - 2, 00)

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0, 80 - 1, 50)

KZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1, 01 - 3, 00)

KR - koeficient redukujúcich faktorov (0, 20 - 0, 99)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

**Výnosová metóda**

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

 [€],

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [Sk/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

**Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva čísla 5357, 5169, 2584, 4046 v k.ú.Nové Mesto - Bratislava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:**

**List vlastníctva číslo 5357:**

**A. Majetková podstata:**

**Stavby:**

Obchod č.s. 10722 - postavený na parc.č. 11928/3

Parcela číslo 11928/3 pod stavbou je evidovaná na LV.č. 5169

**Nebytový priestor:**

1. **Nebytový priestor "Zariadenie verejnej správy a administratívy" číslo 1 na prízemí (poschodí a v suteréne) stavby č.s. 10722, vchod 15**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby ....... 50166/65520

**B. Vlastníci:**

**1:** - EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava, IČO 36781550 ..... v podiele 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva V - 27736/10, zo dňa 13.12.2010

**Poznámka:**

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., v prospech Tatra banka, a.s.., IČO 00686930 (V-27732/10), na nebytový priestor č. 1/prízemie, vchod Račianska , P-1697/15

**Ťarchy:**

**Por.č.1:**

* Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na nebytový priestor č. 1 na prízemí, vchod Račianska, podľa V 27732/10, zo dňa 2.11.2010
* Záložné právo v prospech Katarína Sekotová (31.12.1976) na nebytový priestor č. 1 na prízemí, vchod Račianska, podľa V 1933/15, zo dňa 2.2.2015

**Iné údaje:**

Bez zápisu

**List vlastníctva číslo 5169:**

**A. Majetková podstata:**

**Parcely registra "C":**

Parc.č. 11928/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 308 m2

Stavba na parcele číslo 11928/3 je evidovaná na LV č. 5357

**B. Vlastníci:**

**1:** - EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava, IČO 36781550 ..... v podiele 766/1000

**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva V - 27736/10, zo dňa 13.12.2010

**Poznámka:**

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., v prospech Tatra banka, a.s.., IČO 00686930 (V-27732/10), na spoluvlastnícky podiel 766/1000 k pozemku p.č. 11928/3, P-1697/15

**Ťarchy:**

**Por.č.1:**

* Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na spoluvlastnícky podiel 766/1000 k pozemku p.č. 11928/3, podľa V 27732/10, zo dňa 2.11.2010
* Záložné právo v prospech Katarína Sekotová (31.12.1976) na pozemok p.č. 11928/3 v podiele 766/1000, podľa V 1933/15, zo dňa 2.2.2015

**Iné údaje:**

Bez zápisu

**List vlastníctva číslo 2584:**

**A. Majetková podstata:**

**Stavby:**

Bytový dom č.s. 1506 - postavený na parc.č. 11928/1, 11928/2 - Račianska 17,19

Stavba s.č. 1506 leží na parcelách č. 11928/1, 11928/2

Parcely číslo 11928/1, 11928/2 pod stavbami sú evidované na LV.č. 4046

**Nebytové priestory:**

1. **Nebytový priestor "Iný nebytový priestor" číslo 04 v suteréne obytného domu č.s. 1506, vchod 17**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ....... 7703/519660

**B. Vlastníci:**

**106:** - EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava, IČO 36781550 ..... v podiele 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva V - 27736/10, zo dňa 13.12.2010

**Poznámka:**

* Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., v prospech Tatra banka, a.s.., IČO 00686930 (V-27732/10), na nebytový priestor č. 04/-1p, vchod Račianska 17, P-1697/15
* Oznámenie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením daňového záložného práva na nebytový priestor "Iný nebytový priestor) č. 04 na -1P., vchod Račianska 17 podľa rozhodnutia Hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/15/225614-22/53/906226 z 30.9.2015, vykonateľné 30.9.2015, P 2549/15

1. **Nebytový priestor "Iný nebytový priestor" číslo 02 na prízemí obytného domu č.s. 1506, vchod 17**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ....... 4226/519660

**B. Vlastníci:**

**105:** - EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava, IČO 36781550 ..... v podiele 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva V - 27736/10, zo dňa 13.12.2010

**Poznámka:**

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., v prospech Tatra banka, a.s.., IČO 00686930 (V-27732/10), na nebytový priestor č. 02/príz., vchod Račianska 17, P-1697/15

1. **Nebytový priestor "Iný nebytový priestor" číslo 01 na 1.p., obytného domu č.s. 1506, vchod 17**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ....... 3340/519660

**B. Vlastníci:**

**104:** - EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava, IČO 36781550 ..... v podiele 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva V - 27736/10, zo dňa 13.12.2010

**Poznámka:**

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., v prospech Tatra banka, a.s.., IČO 00686930 (V-27732/10), na nebytový priestor č. 01/1.P., vchod Račianska 17, P-1697/15

**Ťarchy:**

* Záložné právo podľa §15, zákona č. 182/93 Z.z., v znení zákona č. 151/95 Z.z., v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov

**Por.č.104:**

* Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na nebytový priestor č. 01 na 1.p. , vchod Račianska 17, podľa V 27732/10, zo dňa 2.11.2010
* Záložné právo v prospech Katarína Sekotová (31.12.1976) na nebytový priestor č. 01 na 1.p, vchod Račianska17, podľa V 1933/15, zo dňa 2.2.2015

**Por.č.105:**

* Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na nebytový priestor č. 02 na prízemí , vchod Račianska 17, podľa V 27732/10, zo dňa 2.11.2010
* Záložné právo v prospech Katarína Sekotová (31.12.1976) na nebytový priestor č. 01 na prízemí, vchod Račianska 17, podľa V 1933/15, zo dňa 2.2.2015

**Por.č.106:**

* Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na nebytový priestor č. 04 na -1.p. , vchod Račianska 17, podľa V 27732/10, zo dňa 2.11.2010
* Záložné právo v prospech Katarína Sekotová (31.12.1976) na nebytový priestor č. 01 na -1.p, vchod Račianska17, podľa V 1933/15, zo dňa 2.2.2015
* Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy na nebytový priestor "Iný nebytový priestor" č. 04 na -1P., vchod Račianska 17 podľa rozhodnutia č. 1/15/225614-22/53/906226 z 30.9.2015, vykonateľné 30.9.2015, právoplatné 3.11.2015 - Z 19351/15

**Iné údaje:**

Právo stavby na parc.č. 11928/1, 11928/2 podľa zákona č. 151/95 Z.z.,, ktorým sa dopĺňa a mení zákon č. 182/93 Z.z.

**Vysvetlenie:**

Údaje v časti C - ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osob na liste vlastníctva

**List vlastníctva číslo 4046:**

**A. Majetková podstata:**

**Parcely registra "C":**

parcela č. 11928/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 285 m2

parcela č. 11928/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 286 m2

parcela č. 22002/4 - ostatné plochy o výmere 173 m2

Stavby na parcelách číslo 11928/1, 11928/2 sú evidované na LV.č. 2584

**B. Vlastníci:**

**65:** - EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava, IČO 36781550 ..... v podiele 6/1000

**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva V - 27736/10, zo dňa 13.12.2010

**Poznámka:**

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., v prospech Tatra banka, a.s.., IČO 00686930 (V-27732/10), na nebytový priestor č. 04/-1p, vchod Račianska 17, P-1697/15

**66:** - EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava, IČO 36781550 ..... v podiele 8/1000

**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva V - 27736/10, zo dňa 13.12.2010

**Poznámka:**

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., v prospech Tatra banka, a.s.., IČO 00686930 (V-27732/10), na nebytový priestor č. 02/príz., vchod Račianska 17, P-1697/15

**67:** - EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava, IČO 36781550 ..... v podiele 15/1000

**Titul nadobudnutia:**

Kúpna zmluva V - 27736/10, zo dňa 13.12.2010

**Poznámka:**

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., v prospech Tatra banka, a.s.., IČO 00686930 (V-27732/10), na nebytový priestor č. 01/1.P., vchod Račianska 17, P-1697/15

**Ťarchy:**

**Por.č.65:**

* Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na spoluvlastnícky podiel 6/1000 k pozemkom p.č. 11928/1, 11928/2, 22002/4, podľa V 27732/10, zo dňa 2.11.2010
* Záložné právo v prospech Katarína Sekotová (31.12.1976) na pozemky p.č. 11928/1, 11928/2, 22002/4 v podiele 6/1000, podľa V 1933/15, zo dňa 2.2.2015

**Por.č.66:**

* Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na spoluvlastnícky podiel 8/1000 k pozemkom p.č. 11928/1, 11928/2, 22002/4, podľa V 27732/10, zo dňa 2.11.2010
* Záložné právo v prospech Katarína Sekotová (31.12.1976) na pozemky p.č. 11928/1, 11928/2, 22002/4 v podiele 8/1000, podľa V 1933/15, zo dňa 2.2.2015

**Por.č.65:**

* Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na spoluvlastnícky podiel 15/1000 k pozemkom p.č. 11928/1, 11928/2, 22002/4, podľa V 27732/10, zo dňa 2.11.2010
* Záložné právo v prospech Katarína Sekotová (31.12.1976) na pozemky p.č. 11928/1, 11928/2, 22002/4 v podiele 15/1000, podľa V 1933/15, zo dňa 2.2.2015

**Iné údaje:**

Nevyžiadané

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

* Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.3.2016 za účasti konateľky spoločnosti EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Mgr. Renáty Dobrovodskej a p. Jozefa Vargu , ktorí sprístupnili nebytové priestory k vykonaniu obhliadky
* Zameranie vykonané dňa 145.3.2016
* Fotodokumentácia nebytových priestorov, bytového domu a stavby "Obchod" bola vykonaná dňa 14.3.2016

**d) Technická dokumentácia:**

**Porovnanie súladu projektovej dokumentácie so skutočným stavom :**

Bolo poskytnuté zameranie jednotlivých priestorov ako združená dokumentácia po vykonaných stavebných úpravách a prestavbách a ako dokumentácia samostatných nebytových priestorov.

**Projektová dokumentácia združených nebytových priestorov:**

* poschodie - nebytový priestor číslo 1 v stavbe č.s. 10722 a nebytový priestor číslo 01 v stavbe č.s. 1506
* prízemie - nebytový priestor číslo 1 v stavbe č.s. 10722 a nebytový priestor číslo 02 v stavbe č.s. 1506
* suterén - nebytový priestor číslo 1 v stavbe č.s. 10722 a nebytový priestor číslo 04 v stavbe č.s. 1506
* Projektová dokumentácia k stavbe súp.č. 10722 na pozemku parc.č. 11928/3
* nebytový priestor číslo 01 na poschodí
* nebytový priestor číslo 01 na prízemí
* nebytový priestor číslo 01 v suteréne
* Projektová dokumentácia k stavbe súp.č. 1506 na pozemku parc.č. 11928/1 a 11928/2
* nebytový priestor číslo 01 na poschodí
* nebytový priestor číslo 02 na prízemí
* nebytový priestor číslo 04 v suteréne

Technická dokumentácia obsahuje zameranie jednotlivých priestorov vrátane kót jednotlivých miestností. V združených výkresoch je spracovaný i výpočet podlahových plôch jednotlivých miestnosti.

Znalec vykonal premeranie časti priestorov, pričom bolo zistené, že zameranie vo výkresovej dokumentácii zodpovedá skutkovému stavu miestností.

**Porovnanie stavebnej a právnej dokumentácie so skutkovým stavom:**

* Stavba bytového domu č.s. 1506, Račianska č. 17,19, postavená na parc.č. 11928/1, 11928/2 bola daná do užívania kolaudačným rozhodnutím číslo 3245/1962/326, zo dňa 29.2.1964 - viď potvrdenie Okresného úradu Bratislava III pod č. 2001/4845-150/151-EDA, zo dňa 27.2.2001.
* Stavba "Obchod" č.s. 10722, Račianska č. 15, postavená na parc.č. 11928/3 bola daná do užívania kolaudačným rozhodnutím číslo 3245/1962/326, zo dňa 29.2.1964 - viď potvrdenie Okresného úradu Bratislava III pod č. 2001/4845-150/151-EDA, zo dňa 27.2.2001.
* V roku 2008 bolo Miestnym úradom Bratislava - Nové Mesto vydané rozhodnutie o zmene užívania priestorov v stavbe "Obchod" pôvodne určených ako nebytové a obchodné priestory na priestory pre administratívnu prevádzku - kancelárie - Rozhodnutie číslo ÚKaSP-2007-8/929-OMA, zo dňa 18.1.2008 .
* Ohodnocované nebytové priestory slúžia pre administratívne účely ( kancelárie. školiace zariadenie, telemarketingové služby, sociálne zázemie).
* Ohodnocovaný nebytový priestor č.1 sa nachádza v stavbe, ktorá je evidovaná na LV ako stavba obchodu súp. č. 10722 na pozemku parc.č. 11928/3.
* Ohodnocovaný nebytový priestor č. 01 sa nachádza v stavbe č.s. 1506 a je umiestnený na 1.p. stavby bytového domu Račianska 17.
* Ohodnocovaný nebytový priestor č. 02 sa nachádza v stavbe č.s. 1506 a je umiestnený na prízemí stavby bytového domu Račianska 17.
* Ohodnocovaný nebytový priestor č. 04 sa nachádza v stavbe č.s. 1506 a je umiestnený v -1.p. -v suteréne stavby bytového domu Račianska 17.
* Pri rekonštrukcii stavby v roku 2007-2010 došlo k úplnému prevádzkovému prepojeniu nebytových priestorov po jednotlivých podlažiach. Pri tomto prepojení boli zrušené prístupy do nebytových priestorov čísla 01, 02 a 04 v stavbe bytového domu č.s. 1506 zo strany bytového domu a prístupy sú riešené len cez nebytový priestor číslo 1 v stavbe č.s. 10722 - obchod.
* Súčasný účel využitia združených priestorov je pre administratívu. Porovnaním písomných a projektových podkladov so skutočnosťou, je preukázané, že ide o identické nehnuteľnosti.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti - porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutkovým stavom:**

* Stavba bytového domu Račianska 17, 19 je zapísaná na liste vlastníctva č. 2584 pre k.ú. Nové Mesto pod číslom súpisným 1506. Stavba je zakreslená na snímke z katastrálnej mapy v súlade so skutočnosťou a je postavená na pozemkoch parcely čísla 11928/1, 11928/2.
* Pozemky parc.č. 11928/1- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 285 m2, 11928/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 286 m2 a 22002/4 - ostatné plochy o výmere 173 m2 sú evidované na liste vlastníctva číslo 4046 pre k.ú. Nové Mesto. Prístup k vchodom nebytových priestorov je po prestavbe len cez stavbu č.s. 10722 s vchodom Račianska 15. Tento vchod je prístupný z verejných priestranstiev a komunikácií - parc.č. 22000/12. Prístup k pôvodnému vchodu Račianska 17 je z parcely č. 22002/1. Obytný dom Račianska č.s. 1506 má celkove 2 vchody.
* Stavba "Obchod" Račianska 15 je zapísaná na liste vlastníctva č. 5357 pre k.ú. Nové Mesto pod číslom súpisným 10722. Stavba je zakreslená na snímke z katastrálnej mapy v súlade so skutočnosťou a je postavená na pozemku parcela číslo 11928/3.
* Pozemok parc.č. 11928/3- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 308 m2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5169 pre k.ú. Nové Mesto. Prístup k vchodu nebytového priestoru číslo 1 je cez vchod Račianska 15. Tento vchod je prístupný z verejných priestranstiev a komunikácií - parc.č. 22000/12.
* Zápis na liste vlastníctva číslo 2584 pre nebytové priestory čísla 01, 02 a 04 nie je totožný s fyzickým stavom zisteným pri obhliadke v tom, že priestory sú zapísané s vchodom Račianska 17 cez podlažia bytového domu č.s. 1506. Tieto vchody sú zrušené.
* Zápis na liste vlastníctva číslo 5357 pre nebytový priestor číslo 1 nie je totožný s fyzickým stavom zisteným pri obhliadke v tom, že priestor je zapísaný len na prízemí stavby č.s. 10722, pričom sa ale nachádza na troch podlažiach a to na prízemí na 1.p. (poschodí) a na -1.p. (v suteréne) - s vchodom Račianska 15

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

**Napriek skutočnosti, že pri prestavbe stavby v roku 2007 došlo k združeniu jednotlivých priestorov na podlažiach stavieb a bol v podstate vytvorený na každom podlaží združený nebytový priestor, ide podľa listov vlastníctva čísla 5357 a 2584 o samostatne zapísané nebytové priestory. Ohodnotenie sa teda vykoná na každý priestor samostatne podľa skutkového súčasného stavu s doplnením o podiel tohto priestoru na príslušných pozemkoch nasledovne:**

**A.**

1. nebytový priestor číslo 1 na prízemí (poschodí a v suteréne) stavby "Obchod" č.s. 10722, vchod Račianska 15 - stavba zapísaná na LV č. 5357 pre k.ú. Nové Mesto a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby č.s. 10722 vo veľkosti 50166/65520
2. spoluvlastnícky podiel na pozemku parc.č. 11928/3 - pozemok zapísaný na LV č. 5169 pre k.ú. Nové Mesto vo veľkosti 766/1000

**B.**

1. nebytový priestor číslo 04 v suteréne stavby "Obytný dom Račianska 17,19" č.s. 1506 - stavba zapísaná na LV č. 2584 pre k.ú. Nové Mesto a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby č.s. 1506 vo veľkosti 7703/519660
2. spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc.č. 11928/, 11928/2 a 22002/4 - pozemky zapísané na LV č. 4046 pre k.ú. Nové Mesto vo veľkosti 15/1000

**C.**

1. nebytový priestor číslo 02 na prízemí stavby "Obytný dom Račianska 17,19" č.s. 1506 - stavba zapísaná na LV č. 2584 pre k.ú. Nové Mesto a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby č.s. 1506 vo veľkosti 4226/519660
2. spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc.č. 11928/, 11928/2 a 22002/4 - pozemky zapísané na LV č. 4046 pre k.ú. Nové Mesto vo veľkosti 8/1000

**D.**

1. nebytový priestor číslo 01 na 1.P. (poschodie) stavby "Obytný dom Račianska 17,19" č.s. 1506 - stavba zapísaná na LV č. 2584 pre k.ú. Nové Mesto a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby č.s. 1506 vo veľkosti 3340/519660
2. spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc.č. 11928/, 11928/2 a 22002/4 - pozemky zapísané na LV č. 4046 pre k.ú. Nové Mesto vo veľkosti 6/1000

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

Predmetom ohodnotenia nie je vybavenie nebytových priestorov nábytkom a zariadením spojeným s prevádzkou jednotlivých priestorov.

## 2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor č.1 na prízemí, vchod 15, stavba č.s. 10722 v k.ú. Nové Mesto

**Obchod č.s. 10722 - Račianska č. 15, Bratislava - Nové Mesto:**

Stavba bola daná do užívania v roku 1964 kolaudačným rozhodnutím číslo 3245/1962/326, zo dňa 29.2.1964. Stavba bola pôvodne postavená ako nebytové a obchodné priestory. Tieto boli rozhodnutím číslo ÚKaSP-2007-8/929-OMA, zo dňa 18.1.2008 zmenené na nový účel užívania ako priestory pre administratívnu prevádzku - kancelárie. Po zmene účelu užívania došlo k prevodu časti nebytových priestorov v suteréne, prízemí a na poschodí stavby. V časti suterénu stavby je postavená výmenníková stanica, slúžiaca pre obytný dom č.s. 1506 i pre "Obchod č.s. 10722. Časť suterénnych priestorov bola pričlenená k nebytovému priestoru číslo 1. Tento sa nachádza v suteréne stavby, v prízemí stavby a na poschodí stavby a je prístupný samostatným vstupom na úrovni prízemia Račianska č. 15.

Druhá časť nebytových priestorov nachádzajúca sa v prízemí a poschodí stavby zostala vo vlastníctve Bytového družstva BA III, Kominárska 3, Bratislava a je v súčasnosti prenajatá pre prevádzku filiálky Slovenskej sporiteľne a.s., Bratislava. Tento nebytový priestor má samostatný vchod na úrovni prízemia z ulice Račianska č. 13.

Konštrukčne ide o stavbu založenú na monolitických pätkových základoch pod nosnou konštrukciou z monolitického železobetónu s výplňovým murivom. Stropy sú železobetónové doskové. Strecha na objekte je plochá dvojplášťová s tepelnou izoláciou tvorenou plynosilikátovými panelmi s natavovanou živičnou krytinou. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného poplastovaného plechu. Ostatné klampiarske konštrukcie z hliníkového plechu. Obvodový plášť je na úrovni 1.NP a 2.NP tvorený presklenými plastovými výkladcami s izolačným dvojsklom. Výkladce sú osadené v plastových rámoch. Sokle majú z vonkajšej strany na úrovni prízemia i poschodia kamenný remienkový obklad. Bočné a zadné fasády majú obklad z betónových plátkov. Okná a dvere na objekte sú plastové s izolačným dvojsklom, bočné a zadné okná na úrovni 1.NP majú mreže. Okná do ulice na úrovni 1.NP sú opatrené vertikálnymi interiérovými žalúziami, na 2. NP horizontálnymi plastovými žalúziami. Spoločné priestory - výmenníková stanica, má podlahu z cementového poteru. Ostatné podlahy patria k jednotlivým nebytovým priestorom. Vnútorné omietky vo výmenníkovej stanici sú prevažne hladké.

Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrorozvod, rozvod káblovej TV, diaľkové vykurovanie a pevnú telefónnu sieť. V jednotlivých nebytových priestoroch je vybudované klimatizačné zariadenie.

Ide o stavbu postavenú ako monolitický betónový skelet pristavaný k pôvodnej stavbe bytového domu č.s. 1506.

**Spoločnými časťami objektu:** je nosná konštrukcia, železobetónový skelet, plochá strecha s krytinou z natavovacích asfaltových pásov, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami objektu:** je bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, teplonosné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Povrchová úprava fasády je vápenná omietka a obklad z betónových obkladačiek.

**Nebytový priestor číslo 01 v stavbe č.s. 10722:**

**Priestor je situovaný v troch podlažiach:**

**Suterén pozostáva z týchto miestností:**

0.06 - server, 0.07- priestor pod schodiskom - kotolňa, 0.05 - pomocné oceľové točité schodisko, 0.10 - minibar, 0.11 - prednášková viacúčelová miestnosť

**Prízemie pozostáva z týchto miestností:**

1.01 - chodba s vyrovnávacím schodiskom, 1.02 - kancelária, 1.03 - kúpeľňa pri kancelárii, 1.04 - kancelária - callcentrum, 1.05 - vstupná chodba, 1.06 - schodisko, 1.07 - pomocné schodisko

**Poschodie pozostáva z týchto miestností:**

2.01 - schodisko, 2.02 - chodba, 2.03 - hala, 2.04 - recepcia, 2.05 - kuchynka, 2.06 - sklad, 2.07 - sklad, 2.08 - chodba, 2.09 - kancelária, 2.10 - kancelária, 2.13a - chodba, 2.13b - sklad - server, 2.22 - malá zasadačka, 2.23 - školiaca miestnosť, 2.24 - serverovňa, 2.25 - kancelária, 2.26 - kancelária, 2.27 - kancelária, 2.28 - kancelária

Vnútorné priestory nebytového priestoru číslo 1 prešli kompletnou rekonštrukciou v roku 2007- 2010, všetky prvky krátkodobej životnosti boli vymenené za nové, vrátane krytiny strechy. Povrchy stien sú upravené vápennou stierkovou omietkou s farebnou maľovkou, v niektorých miestnostiach s remienkovým kamenným obkladom. V nebytovom priestore sa nachádza jedno hygienické zariadenie v suteréne kde je vykonaný keramický obklad stien po strop. Keramický obklad stien je i v kuchynke a v príručnom bare v suteréne. Stropy sú prevažne so sadrokartónovým podhľadom, pričom nad podhľadmi sú vedené rozvody inštalácií a sú v nich zapustené svietidlá. Podlahy v kanceláriách a na hlavnom schodisku sú z veľkoplošných laminátových parkiet. Na chodbách, v kuchynkách a v sociálnom zariadení sa nachádza keramická dlažba, v školiacich miestnostiach a v miestnosti calllcentra sa nachádza textilný povrch. Dvere na 2. NP. z chodby do kancelárií sú z hliníkových profilov s izolačným dvojsklom, ostatné dvere sú plné dyhované v obložkových zárubniach. Deliace steny v prízemí od chodby a v poschodí od haly a recepcie do kancelárií sú tvorené z plastových stien s izolačným dvojsklom. Časť stien v poschodí je upravená ako výkladce. Všetky okná v podlažiach sú plastové s izolačným dvojsklom a vertikálnymi textilnými žalúziami v prízemí a na poschodí. Na časti okien sú hliníkové vodorovné žalúzie. V kanceláriách sa nachádzajú vstavané skrine, ako aj nábytok na mieru. Objekt je od ulice orientovaný na juhovýchodnú stranu.

Kuchynské linky sú sektorové na báze dreva s nerezovými drezmi a pákovými batériami. Sociálne zariadenie obsahuje WC misu kombi a keramické umývadlo s pákovou batériou. Sprcha je s keramickou vaničkou a sklenými stenami a dverami a príslušnými batériami.

Objekt je vybavený meračom studenej vody, plynomerom a elektromerom. V celom objekte je rozvod pevnej telefónnej linky, káblovej TV, štrukturovanej kabeláže počítačovej siete v školiacich miestnostiach s hustou sieťou zásuviek, domového telefónu, bezpečnostného systému so snímačmi pohybu.

Elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Vykurovanie objektu je tromi samostatnými kotlami zn. Vaillant, na každom podlaží jeden - tieto vykurovacie systémy slúžia i pre nebytové priestory čísla 01, 02 a 04 v stavbe č.s. 1506. Kotol v suteréne je umiestnený v priestore pod schodiskom, v prízemí je umiestnený v priestore pomocného schodiska a na poschodí je umiestnený v medzistrope nad miestnosťou číslo 2.13a. Spolu s kotlami sú inštalované i elektrické boilery. Radiátory sú oceľové, plošné zn. Korado s termostatickými hlavicami. Objekt je klimatizovaný v každej administratívnej miestnosti, agregáty klimatizácie sú umiestnené na fasáde a na streche objektu, ovládanie klimatizácie je automatické.

Ide o nebytový priestor s vyšším štandardom vybavenosti.

Vzhľadom na vek objektu a jeho rozsiahlu rekonštrukciu, opotrebenie je stanovené analytickou metódou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov miestnosti a výpočet** | **Podlahová plocha [m2]** |
| Suterén: | 0,00 |
| Pomocné schodisko: 1,47\*1,96 | 2,88 |
| Server: 1,71 | 1,71 |
| Kotolňa: 4,5 | 4,50 |
| Minibar: 4,46 | 4,46 |
| Prednášková miestnosť: 60,92 | 60,92 |
| Prízemie: | 0,00 |
| Chodba: 8,69 | 8,69 |
| Kancelária: 16,65 | 16,65 |
| Kúpeľňa: 2,46 | 2,46 |
| Kancelária callcentrum: 76,45 | 76,45 |
| Vstupná chodba: 14,89 | 14,89 |
| Schodisko: 12,10 | 12,10 |
| Pomocné schodisko: 3,35 | 3,35 |
| Poschodie: | 0,00 |
| Schodisko: 11,45 | 11,45 |
| Chodba:7,13 | 7,13 |
| Hala: 26,68 | 26,68 |
| Recepcia: 26,20 | 26,20 |
| Kuchynka: 4,28 | 4,28 |
| Sklad: 7,02 | 7,02 |
| Sklad: 5,76 | 5,76 |
| Chodba: 5,75 | 5,75 |
| Kancelária: 18,67 | 18,67 |
| Kancelária: 25,70 | 25,70 |
| Chodba: 4,92-1,2\*1,35 | 3,30 |
| Sklad: 2,38 | 2,38 |
| Malá zasadačka: 5,85 | 5,85 |
| Školiaca miestnosť: 59,91 | 59,91 |
| Serverovňa: 5,16 | 5,16 |
| Kancelária: 21,67 | 21,67 |
| Kancelária: 14,86 | 14,86 |
| Kancelária 17,83 | 17,83 |
| Kancelária: 23,10 | 23,10 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **501,76** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m2**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1,158 (monolitická betónová tyčová)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,10

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Spoločné priestory** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,64 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,10 | 19,80 | 18,38 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 7,42 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 3,34 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 0,80 | 4,00 | 3,71 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,86 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,20 | 1,20 | 1,11 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,40 | 4,20 | 3,90 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 0,50 | 1,00 | 0,93 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,40 | 0,70 | 0,65 |
| 12 | Okná | 5,00 | 2,10 | 10,50 | 9,74 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 0,50 | 0,25 | 0,23 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 0,40 | 0,80 | 0,74 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,93 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 0,40 | 0,80 | 0,74 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 0,40 | 0,80 | 0,74 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,93 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,80 | 1,60 | 1,48 |
|  | **Zariadenie nebytového priestoru** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,50 | 6,00 | 5,57 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 0,60 | 0,60 | 0,56 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,86 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,80 | 4,50 | 4,18 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,80 | 4,50 | 4,18 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 0,80 | 2,40 | 2,23 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,93 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,93 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 1,10 | 0,55 | 0,51 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 2,23 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,86 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 0,30 | 1,20 | 1,11 |
| 34 | Nebytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,71 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,30 | 3,25 | 3,02 |
|  | **Ďalšie konštrukcie** |  |  |  |  |
| 36 | Klimatizácia | - | - | 3,00 | 2,78 |
| 37 | Rozvody štruktuálnej kabeláže | - | - | 1,50 | 1,39 |
| 38 | Zabezpečovacie zariadenie a kamerové systémy | - | - | 1,60 | 1,48 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **107,75** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 107,75 / 100 = 1,0775**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2] VH = 325,30 €/m2 \* 2,302 \* 1,158 \* 1,0775 \* 1,10 VH = 1 027,80 €/m2**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel [%]** | **Opotrebenie [%]** | **cpi\*Oi/100** |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 4,64 | 40,00 | 1,86 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,38 | 45,00 | 8,27 |
| 3 | Stropy | 7,42 | 45,00 | 3,34 |
| 4 | Schody | 3,34 | 9,00 | 0,30 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 3,71 | 45,00 | 1,67 |
| 6 | Krytina strechy | 1,86 | 9,00 | 0,17 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,11 | 9,00 | 0,10 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,90 | 9,00 | 0,35 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 0,93 | 9,00 | 0,08 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,00 | 9,00 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 0,65 | 9,00 | 0,06 |
| 12 | Okná | 9,74 | 9,00 | 0,88 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,23 | 9,00 | 0,02 |
| 14 | Vykurovanie | 0,00 | 9,00 | 0,00 |
| 15 | Elektroinštalácia | 0,74 | 9,00 | 0,07 |
| 16 | Bleskozvod | 0,93 | 9,00 | 0,08 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 0,74 | 9,00 | 0,07 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 0,74 | 9,00 | 0,07 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 0,93 | 9,00 | 0,08 |
| 20 | Výťahy | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ostatné | 1,48 | 9,00 | 0,13 |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 5,57 | 9,00 | 0,50 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 0,56 | 9,00 | 0,05 |
| 24 | Dvere | 1,86 | 9,00 | 0,17 |
| 25 | Povrchy podláh | 4,18 | 9,00 | 0,38 |
| 26 | Vykurovanie | 4,18 | 9,00 | 0,38 |
| 27 | Elektroinštalácia | 2,23 | 9,00 | 0,20 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 0,93 | 9,00 | 0,08 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 0,93 | 9,00 | 0,08 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,51 | 9,00 | 0,05 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,23 | 9,00 | 0,20 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 1,86 | 9,00 | 0,17 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 1,11 | 9,00 | 0,10 |
| 34 | Nebytové jadro bez rozvodov | 3,71 | 9,00 | 0,33 |
| 35 | Ostatné | 3,02 | 9,00 | 0,27 |
| 36 | Klimatizácia | 2,78 | 9,00 | 0,25 |
| 37 | Rozvody štruktuálnej kabeláže | 1,39 | 9,00 | 0,13 |
| 38 | Zabezpečovacie zariadenie a kamerové systémy | 1,48 | 9,00 | 0,13 |
|  | **Opotrebenie** |  |  | **21,07%** |
|  | **Technický stav** |  |  | **78,93%** |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1 027,80 €/m2 \* 501,76m2 | 515 708,93 |
| Technická hodnota | 78,93% z 515 708,93 € | 407 049,06 |

#### 2.1.2 Nebytový priestor č.01 na poschodí (1.P.) dom č.s.1506 v k.ú. Nové Mesto

**Obytný dom č.s. 1506 na parc.č. 11928/1, 11928/2 v k.ú. Nové Mesto:**

Obytný dom bol daný do užívania v roku 1964. Ide o obytný dom postavený panelovou technológiou z monolitického betónu. Jedenásťpodlažný bytový dom so suterénom, ktorý obsahuje technické zázemie obytného domu a pivnice k bytom. Obytný dom má dva vchody s celkovým počtom 84 bytov. Obytný dom je založený na pásových roštových základoch. Nosná konštrukcia je tvorená stenovými nosnými panelmi v module 360 cm. Stropy panelové doskové s rovnými podhľadmi. Svetlá výška je 265 cm. Schodisko je prefabrikované s povrchom stupňov liate terazzo, na podestách keramická dlažba a PVC. Podlahy v suterénnych priestoroch sú prevažne z cementových poterov, vstupné časti s podlahami z keramickej dlažby. Okná v obvodovom plášti plastové s izolačným dvojsklom a vnútornými kovovými žalúziami - vymenené pri zateplení stavby v roku 2010 - 2011. Vnútorné omietky spoločných priestorov štukové a hladké. Vonkajšie omietky sú tenkovrstvé na vykonanom kontaktnom zateplení stavby. Strecha je plochá dvojplášťová s tepelnou izoláciou a lepenkovou krytinou. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu. Ostatné klampiarske konštrukcie z hliníkového a pozinkovaného plechu. Vykurovanie je ústredné diaľkové z výmenníkovej stanice umiestnenej v stavbe č.s. 10722. Vchody sú vybavené výťahom. Spoločné priestory sa nachádzajú v prízemí a v suteréne domu. Vstupné dvere sú hliníkové v zasklenej stene s ovládačom otvárania, dvere spoločných priestorov sú hladké. Radiátory v spoločných priestoroch sú oceľové článkové. Elektroinštalácia svetelná i motorická. Rozvod vody studenej a teplej - zdrojom teplej vody a ústredného vykurovania je výmenníková stanica.

**Spoločnými zariadeniami obytného domu č.s. 1506 sú:** hlavný vstup, schodiskové priestory, 2 výťahy, 2 kočikárne, 2 miestnosti pre bicykle, 2 miestnosti na odpadky, výmenníková stanica, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, hlavný uzáver plynu a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu.

**Spoločnými časťami domu č.s. 1506 sú:** základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, chodby, schodištia, vodorovné nosné konštrukcie, izolácie a izolačné konštrukcie a zvislé nosné a izolačné konštrukcie.

Spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam obytného domu majú vlastníci nebytového priestoru č. 01 vo výške 3340/519660..

**Nebytový priestor číslo 01 na 1.p. (poschodie):**

**Nebytový priestor je prístupný len z nebytového priestoru číslo 1 v stavbe č.s. 10722 na úrovni 1.p. (poschodie). Po prestavbe stavby v roku 2007 je technicky tento priestor pričlenený ako hygienické zariadenie k priestoru stavby č.s. 10722.**

**Nebytový priestor č. 01 pozostáva z miestností:**

2.11 - šatne, 2.12 - WC ženy, 2.13 - chodba, 2.14 - sprcha, 2.15 - WC muži - predsieň, 2.16 - WC muži, 2.17 - upratovačka, 2.18 - WC, 2.19 - predsieň WC, 2.20 - predsieň WC a 2.21 - WC.

Táto časť je po vykonanej úplnej rekonštrukcii - boli vymenené všetky prvky krátkodobej životnosti. Povrchy stien sú upravené vápennou omietkou s farebnou maľovkou, v hygienických zariadeniach a v šatni sú keramické obklady stien. Stropy sú prevažne so sadrokartónovým podhľadom, pričom nad podhľadmi sú vedené rozvody inštalácií a sú v nich zapustené svietidlá. Podlahy sociálnych miestnostiach z keramickej dlažby, v šatni je podlaha z veľkoplošných laminátových parkiet. Dvere na poschodí sú plné dyhované v obložkových a oceľových zárubniach.

Elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Vykurovanie objektu je kotlom zn. Vaillant umiestneným v medzistrope nad chodbou č. 2.13 a , spolu s elektrickým boilerom na ohret TÚV. Radiátory sú oceľové, plošné zn. Korado s termostatickými hlavicami. Priestory sú klimatizované a odvetrávané - agregáty klimatizácie sú umiestnené na streche objektu, ovládanie klimatizácie je automatické. Sociálne zariadenia obsahujú WC misy kombi, alebo s nádržkou v stene a keramické umývadlá s pákovými batériami. Sprcha je murovaná keramickou vaničkou a sklenými stenami a dverami a príslušnými batériami. V priestore hygienických zariadení je zabezpečovacie zariadenie bezpečnostného systému so snímačmi pohybu. Kanalizácia plastová s napojením na verejnú sieť.

**Súčasťou nebytového priestoru:** je jeho vnútorné vybavenie a to - vodovodné, teplonosné, elektrické, telefónne, plynové a kanalizačné prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie

**Vlastníctvo nebytového priestoru je:** ohraničené vstupnými dverami do nebytových priestorov a do príslušenstva, vrátane zárubní a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre nebytové priestory.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov miestnosti a výpočet** | **Podlahová plocha [m2]** |
| Šatne: 12,78 | 12,78 |
| WC ženy: 4,07 | 4,07 |
| Chodba: 1,2\*1,75 | 2,10 |
| Sprcha:3,22 | 3,22 |
| Predsieň WC muži:1,67 | 1,67 |
| WC muži:1,50 | 1,50 |
| Upratovačka: 1,50 | 1,50 |
| WC: 1,35 | 1,35 |
| Predsieň WC: 2,49 | 2,49 |
| Predsieň WC: 2,02 | 2,02 |
| WC: 2,20 | 2,20 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **34,90** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m2**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1,132 (monolitická betónová plošná)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,10

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Spoločné priestory** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,13 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,10 | 19,80 | 16,34 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 6,61 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 2,97 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 0,80 | 4,00 | 3,30 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,10 | 2,20 | 1,82 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,83 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 2,97 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 1,98 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,70 | 0,35 | 0,29 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 0,80 | 0,40 | 0,33 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,13 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,41 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,60 | 1,50 | 1,24 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,65 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,83 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,65 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,65 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,83 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 1,40 | 2,80 | 2,31 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,90 | 1,80 | 1,49 |
|  | **Zariadenie nebytového priestoru** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,20 | 4,80 | 3,96 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 3,50 | 3,50 | 2,89 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 3,00 | 6,00 | 4,95 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 2,10 | 5,25 | 4,34 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,06 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,48 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,24 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,24 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,65 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 2,60 | 10,40 | 8,59 |
| 34 | Nebytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,30 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,20 | 3,00 | 2,48 |
|  | **Ďalšie konštrukcie** |  |  |  |  |
| 36 | Klimatizácia a odsávanie | - | - | 2,20 | 1,82 |
| 37 | Zabezpečovacie zariadenie | - | - | 1,50 | 1,24 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **121,10** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 121,10 / 100 = 1,211**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2] VH = 325,30 €/m2 \* 2,302 \* 1,132 \* 1,2110 \* 1,10 VH = 1 129,20 €/m2**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel [%]** | **Opotrebenie [%]** | **cpi\*Oi/100** |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 4,13 | 45,00 | 1,86 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 16,34 | 40,00 | 6,54 |
| 3 | Stropy | 6,61 | 45,00 | 2,97 |
| 4 | Schody | 2,97 | 45,00 | 1,34 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 3,30 | 45,00 | 1,49 |
| 6 | Krytina strechy | 1,82 | 4,00 | 0,07 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 0,83 | 4,00 | 0,03 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 2,97 | 4,00 | 0,12 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 1,98 | 35,00 | 0,69 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,29 | 35,00 | 0,10 |
| 11 | Dvere | 0,33 | 30,00 | 0,10 |
| 12 | Okná | 4,13 | 4,00 | 0,17 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,41 | 30,00 | 0,12 |
| 14 | Vykurovanie | 1,24 | 20,00 | 0,25 |
| 15 | Elektroinštalácia | 1,65 | 25,00 | 0,41 |
| 16 | Bleskozvod | 0,83 | 4,00 | 0,03 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 1,65 | 30,00 | 0,50 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 1,65 | 30,00 | 0,50 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 0,83 | 30,00 | 0,25 |
| 20 | Výťahy | 2,31 | 30,00 | 0,69 |
| 21 | Ostatné | 1,49 | 20,00 | 0,30 |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 3,96 | 9,00 | 0,36 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 2,89 | 9,00 | 0,26 |
| 24 | Dvere | 4,95 | 9,00 | 0,45 |
| 25 | Povrchy podláh | 4,34 | 9,00 | 0,39 |
| 26 | Vykurovanie | 2,06 | 9,00 | 0,19 |
| 27 | Elektroinštalácia | 2,48 | 9,00 | 0,22 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,24 | 9,00 | 0,11 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,24 | 9,00 | 0,11 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 9,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 1,65 | 9,00 | 0,15 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 8,59 | 9,00 | 0,77 |
| 34 | Nebytové jadro bez rozvodov | 3,30 | 9,00 | 0,30 |
| 35 | Ostatné | 2,48 | 9,00 | 0,22 |
| 36 | Klimatizácia a odsávanie | 1,82 | 9,00 | 0,16 |
| 37 | Zabezpečovacie zariadenie | 1,24 | 9,00 | 0,11 |
|  | **Opotrebenie** |  |  | **22,33%** |
|  | **Technický stav** |  |  | **77,67%** |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1 129,20 €/m2 \* 34,9m2 | 39 409,08 |
| Technická hodnota | 77,67% z 39 409,08 € | 30 609,03 |

#### 2.1.3 Nebytový priestor č.02 na prízemí, dom č.s.1506 v k.ú. Nové Mesto

**Obytný dom č.s. 1506 na parc.č. 11928/1, 11928/2 v k.ú. Nové Mesto:**

Obytný dom bol daný do užívania v roku 1964. Ide o obytný dom postavený panelovou technológiou z monolitického betónu. Jedenásťpodlažný bytový dom so suterénom, ktorý obsahuje technické zázemie obytného domu a pivnice k bytom. Obytný dom má dva vchody s celkovým počtom 84 bytov. Obytný dom je založený na pásových roštových základoch. Nosná konštrukcia je tvorená stenovými nosnými panelmi v module 360 cm. Stropy panelové doskové s rovnými podhľadmi. Svetlá výška je 265 cm. Schodisko je prefabrikované s povrchom stupňov liate terazzo, na podestách keramická dlažba a PVC. Podlahy v suterénnych priestoroch sú prevažne z cementových poterov, vstupné časti s podlahami z keramickej dlažby. Okná v obvodovom plášti plastové s izolačným dvojsklom a vnútornými kovovými žalúziami - vymenené pri zateplení stavby v roku 2010 - 2011. Vnútorné omietky spoločných priestorov štukové a hladké. Vonkajšie omietky sú tenkovrstvé na vykonanom kontaktnom zateplení stavby. Strecha je plochá dvojplášťová s tepelnou izoláciou a lepenkovou krytinou. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu. Ostatné klampiarske konštrukcie z hliníkového a pozinkovaného plechu. Vykurovanie je ústredné diaľkové z výmenníkovej stanice umiestnenej v stavbe č.s. 10722. Vchody sú vybavené výťahom. Spoločné priestory sa nachádzajú v prízemí a v suteréne domu. Vstupné dvere sú hliníkové v zasklenej stene s ovládačom otvárania, dvere spoločných priestorov sú hladké. Radiátory v spoločných priestoroch sú oceľové článkové. Elektroinštalácia svetelná i motorická. Rozvod vody studenej a teplej - zdrojom teplej vody a ústredného vykurovania je výmenníková stanica.

**Spoločnými zariadeniami obytného domu č.s. 1506 sú:** hlavný vstup, schodiskové priestory, 2 výťahy, 2 kočikárne, 2 miestnosti pre bicykle, 2 miestnosti na odpadky, výmenníková stanica, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, hlavný uzáver plynu a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu.

**Spoločnými časťami domu č.s. 1506 sú:** základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, chodby, schodištia, vodorovné nosné konštrukcie, izolácie a izolačné konštrukcie a zvislé nosné a izolačné konštrukcie.

Spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam obytného domu majú vlastníci nebytového priestoru č. 02 vo výške 4226/519660..

**Nebytový priestor číslo 02 na prízemí:**

**Nebytový priestor je prístupný len z nebytového priestoru číslo 1 v stavbe č.s. 10722 na úrovni prízemia. Po prestavbe stavby v roku 2007 je technicky tento priestor pričlenený ako šatne a hygienické zariadenie k nebytovému priestoru č. 1 stavby č.s. 10722.**

**Nebytový priestor č. 02 pozostáva z miestností:**

1.08 - šatne, 1.09 - WC ženy, 1.10 - WC ženy, 1.11 - kuchynka, 1.12 - šatne muži, 1.13 - WC muži - predsieň, 1.14 - WC muži, 1.15 - WC muži.

Táto časť je po vykonanej úplnej rekonštrukcii - boli vymenené všetky prvky krátkodobej životnosti. Povrchy stien sú upravené vápennou omietkou s farebnou maľovkou, v hygienických zariadeniach a v šatni sú keramické obklady stien. Stropy sú prevažne so sadrokartónovým podhľadom, pričom nad podhľadmi sú vedené rozvody inštalácií a sú v nich zapustené svietidlá. Podlahy sociálnych miestnostiach a šatniach z keramickej dlažby. Dvere na sú plné dyhované v obložkových a oceľových zárubniach.

Elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Vykurovanie objektu je kotlom zn. Vaillant umiestneným vo vstavanej skrini v predsiení WC spolu s elektrickým boilerom na ohrev TÚV. Radiátory sú oceľové, plošné zn. Korado s termostatickými hlavicami. Priestory sú klimatizované a odvetrávané - agregáty klimatizácie sú umiestnené na streche objektu, ovládanie klimatizácie je automatické. Sociálne zariadenia obsahujú WC misy kombi, alebo s nádržkou v stene a keramické umývadlá s pákovými batériami. V priestore hygienických zariadení je zabezpečovacie zariadenie bezpečnostného systému so snímačmi pohybu. Kanalizácia plastová s napojením na verejnú sieť.

**Súčasťou nebytového priestoru:** je jeho vnútorné vybavenie a to - vodovodné, teplonosné, elektrické, telefónne, plynové a kanalizačné prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie

**Vlastníctvo nebytového priestoru je:** ohraničené vstupnými dverami do nebytových priestorov a do príslušenstva, vrátane zárubní a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre nebytové priestory.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov miestnosti a výpočet** | **Podlahová plocha [m2]** |
| Šatne: 6,45 | 6,45 |
| WC ženy: 1,40 | 1,40 |
| WC ženy: 1,40 | 1,40 |
| Kuchynka: 11,49 | 11,49 |
| Šatňa muži:15,12 | 15,12 |
| Upratovačka: 1,50 | 1,50 |
| Predsieň WC: 4,18 | 4,18 |
| WC muži: 1,33 | 1,33 |
| WC muži: 1,33 | 1,33 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **44,20** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m2**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1,132 (monolitická betónová plošná)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,10

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Spoločné priestory** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,17 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,10 | 19,80 | 16,53 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 6,67 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 3,00 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 0,80 | 4,00 | 3,34 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,10 | 2,20 | 1,83 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,83 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 3,00 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 2,00 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,70 | 0,35 | 0,29 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 0,80 | 0,40 | 0,33 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,17 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,42 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,60 | 1,50 | 1,25 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,67 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,83 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,67 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,67 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,83 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 1,40 | 2,80 | 2,34 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,90 | 1,80 | 1,50 |
|  | **Zariadenie nebytového priestoru** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,40 | 5,60 | 4,67 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 2,50 | 2,50 | 2,09 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 2,50 | 5,00 | 4,17 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 2,10 | 5,25 | 4,38 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,09 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,50 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,25 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,25 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,67 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 2,60 | 10,40 | 8,67 |
| 34 | Nebytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,34 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,20 | 3,00 | 2,50 |
|  | **Ďalšie konštrukcie** |  |  |  |  |
| 36 | Klimatizácia a odsávanie | - | - | 2,20 | 1,83 |
| 37 | Zabezpečovacie zariadenie | - | - | 1,50 | 1,25 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **119,90** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 119,90 / 100 = 1,199**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2] VH = 325,30 €/m2 \* 2,302 \* 1,132 \* 1,1990 \* 1,10 VH = 1 118,02 €/m2**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel [%]** | **Opotrebenie [%]** | **cpi\*Oi/100** |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 4,17 | 45,00 | 1,88 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 16,53 | 40,00 | 6,61 |
| 3 | Stropy | 6,67 | 45,00 | 3,00 |
| 4 | Schody | 3,00 | 45,00 | 1,35 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 3,34 | 45,00 | 1,50 |
| 6 | Krytina strechy | 1,83 | 4,00 | 0,07 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 0,83 | 4,00 | 0,03 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 4,00 | 0,12 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 35,00 | 0,70 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,29 | 35,00 | 0,10 |
| 11 | Dvere | 0,33 | 30,00 | 0,10 |
| 12 | Okná | 4,17 | 4,00 | 0,17 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,42 | 30,00 | 0,13 |
| 14 | Vykurovanie | 1,25 | 20,00 | 0,25 |
| 15 | Elektroinštalácia | 1,67 | 25,00 | 0,42 |
| 16 | Bleskozvod | 0,83 | 4,00 | 0,03 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 1,67 | 30,00 | 0,50 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 1,67 | 30,00 | 0,50 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 0,83 | 30,00 | 0,25 |
| 20 | Výťahy | 2,34 | 30,00 | 0,70 |
| 21 | Ostatné | 1,50 | 20,00 | 0,30 |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,67 | 9,00 | 0,42 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 2,09 | 9,00 | 0,19 |
| 24 | Dvere | 4,17 | 9,00 | 0,38 |
| 25 | Povrchy podláh | 4,38 | 9,00 | 0,39 |
| 26 | Vykurovanie | 2,09 | 9,00 | 0,19 |
| 27 | Elektroinštalácia | 2,50 | 9,00 | 0,23 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,25 | 9,00 | 0,11 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,25 | 9,00 | 0,11 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 9,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 1,67 | 9,00 | 0,15 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 8,67 | 9,00 | 0,78 |
| 34 | Nebytové jadro bez rozvodov | 3,34 | 9,00 | 0,30 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 9,00 | 0,23 |
| 36 | Klimatizácia a odsávanie | 1,83 | 9,00 | 0,16 |
| 37 | Zabezpečovacie zariadenie | 1,25 | 9,00 | 0,11 |
|  | **Opotrebenie** |  |  | **22,46%** |
|  | **Technický stav** |  |  | **77,54%** |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1 118,02 €/m2 \* 44,2m2 | 49 416,48 |
| Technická hodnota | 77,54% z 49 416,48 € | 38 317,54 |

#### 2.1.4 Nebytový priestor č.04 v suteréne (-1.P.) dom č.s.1506 v k.ú. Nové Mesto

**Obytný dom č.s. 1506 na parc.č. 11928/1, 11928/2 v k.ú. Nové Mesto:**

Obytný dom bol daný do užívania v roku 1964. Ide o obytný dom postavený panelovou technológiou z monolitického betónu. Jedenásťpodlažný bytový dom so suterénom, ktorý obsahuje technické zázemie obytného domu a pivnice k bytom. Obytný dom má dva vchody s celkovým počtom 84 bytov. Obytný dom je založený na pásových roštových základoch. Nosná konštrukcia je tvorená stenovými nosnými panelmi v module 360 cm. Stropy panelové doskové s rovnými podhľadmi. Svetlá výška je 265 cm. Schodisko je prefabrikované s povrchom stupňov liate terazzo, na podestách keramická dlažba a PVC. Podlahy v suterénnych priestoroch sú prevažne z cementových poterov, vstupné časti s podlahami z keramickej dlažby. Okná v obvodovom plášti plastové s izolačným dvojsklom a vnútornými kovovými žalúziami - vymenené pri zateplení stavby v roku 2010 - 2011. Vnútorné omietky spoločných priestorov štukové a hladké. Vonkajšie omietky sú tenkovrstvé na vykonanom kontaktnom zateplení stavby. Strecha je plochá dvojplášťová s tepelnou izoláciou a lepenkovou krytinou. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu. Ostatné klampiarske konštrukcie z hliníkového a pozinkovaného plechu. Vykurovanie je ústredné diaľkové z výmenníkovej stanice umiestnenej v stavbe č.s. 10722. Vchody sú vybavené výťahom. Spoločné priestory sa nachádzajú v prízemí a v suteréne domu. Vstupné dvere sú hliníkové v zasklenej stene s ovládačom otvárania, dvere spoločných priestorov sú hladké. Radiátory v spoločných priestoroch sú oceľové článkové. Elektroinštalácia svetelná i motorická. Rozvod vody studenej a teplej - zdrojom teplej vody a ústredného vykurovania je výmenníková stanica.

**Spoločnými zariadeniami obytného domu č.s. 1506 sú:** hlavný vstup, schodiskové priestory, 2 výťahy, 2 kočikárne, 2 miestnosti pre bicykle, 2 miestnosti na odpadky, výmenníková stanica, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, hlavný uzáver plynu a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu.

**Spoločnými časťami domu č.s. 1506 sú:** základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, chodby, schodištia, vodorovné nosné konštrukcie, izolácie a izolačné konštrukcie a zvislé nosné a izolačné konštrukcie.

Spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam obytného domu majú vlastníci nebytového priestoru č. 01 vo výške 77,03/519660..

**Nebytový priestor číslo 04 v suteréne (- 1.p.):**

**Nebytový priestor je prístupný len z nebytového priestoru číslo 1 v stavbe č.s. 10722 na úrovni suterénu. Po prestavbe stavby v roku 2007 je technicky tento priestor pričlenený ako hygienické zariadenie a šatne k nebytovému priestoru č. 01 stavby č.s. 10722.**

**Nebytový priestor č. 04 pozostáva z miestností:**

0.01 - šatňa - prezliekáreň ženy, 0.02 - šatňa - prezliekáreň muži, 0.03 - kuchynka, 0.04 - chodba, 0.05 - sklad, 0.08 - WC muži, 0.09 - WC ženy.

Táto časť je po vykonanej úplnej rekonštrukcii - boli vymenené všetky prvky krátkodobej životnosti. Povrchy stien sú upravené vápennou omietkou s farebnou maľovkou, v hygienických zariadeniach a v šatni sú keramické obklady stien. Stropy sú prevažne so sadrokartónovým podhľadom, pričom nad podhľadmi sú vedené rozvody inštalácií a sú v nich zapustené svietidlá. Podlahy sociálnych miestnostiach a v šatniach z keramickej dlažby. Dvere sú plné dyhované v obložkových a oceľových zárubniach.

Elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Vykurovanie objektu je kotlom zn. Vaillant umiestneným v priestore č. 0.07 - kotolňa - pod schodiskom stavby č.s. 10722 , spolu s elektrickým boilerom na ohrev TÚV. Radiátory sú oceľové, plošné zn. Korado s termostatickými hlavicami. Priestory sú klimatizované a odvetrávané - agregáty klimatizácie sú umiestnené na stene objektu, ovládanie klimatizácie je automatické. Sociálne zariadenia obsahujú WC misy kombi, alebo s nádržkou v stene a keramické umývadlá s pákovými batériami. V priestore 04 je zabezpečovacie zariadenie bezpečnostného systému so snímačmi pohybu. Kanalizácia plastová s napojením na verejnú sieť.

**Súčasťou nebytového priestoru:** je jeho vnútorné vybavenie a to - vodovodné, teplonosné, elektrické, telefónne, plynové a kanalizačné prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie

**Vlastníctvo nebytového priestoru je:** ohraničené vstupnými dverami do nebytových priestorov a do príslušenstva, vrátane zárubní a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre nebytové priestory.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov miestnosti a výpočet** | **Podlahová plocha [m2]** |
| Šatne ženy: 19,44 | 19,44 |
| Šatne muži: 16,34 | 16,34 |
| Kuchynka: 19,44 | 19,44 |
| Chodba: 9,65 | 9,65 |
| Sklad: 12,25 | 12,25 |
| WC muži: 1,42 | 1,42 |
| WC ženy: 2,07 | 2,07 |
| **Vypočítaná podlahová plocha** | **80,61** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m2**Koeficient konštrukcie:**  kK = 1,132 (monolitická betónová plošná)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,302**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,10

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Spoločné priestory** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,44 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,10 | 19,80 | 17,61 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,00 | 8,00 | 7,10 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 3,19 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 0,80 | 4,00 | 3,55 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 1,10 | 2,20 | 1,95 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,89 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 1,20 | 3,60 | 3,19 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 1,20 | 2,40 | 2,13 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,70 | 0,35 | 0,31 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 0,80 | 0,40 | 0,35 |
| 12 | Okná | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 4,44 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,44 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,60 | 1,50 | 1,33 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,77 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,89 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,77 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,77 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,89 |
| 20 | Výťahy | 2,00 | 1,40 | 2,80 | 2,48 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 0,90 | 1,80 | 1,60 |
|  | **Zariadenie nebytového priestoru** |  |  |  |  |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 1,20 | 4,80 | 4,26 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 1,77 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,66 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 1,90 | 4,75 | 4,21 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 1,00 | 2,50 | 2,22 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 2,66 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,33 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,33 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 1,77 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,00 | 1,50 | 3,00 | 2,66 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,55 |
| 34 | Nebytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 3,55 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 1,20 | 3,00 | 2,66 |
|  | **Ďalšie konštrukcie** |  |  |  |  |
| 36 | Klimatizácia a odsávanie | - | - | 2,20 | 1,95 |
| 37 | Zabezpečovacie zariadenie | - | - | 1,50 | 1,33 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **112,70** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 112,70 / 100 = 1,127**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kK \* kV \* kM [€/m2] VH = 325,30 €/m2 \* 2,302 \* 1,132 \* 1,1270 \* 1,10 VH = 1 050,88 €/m2**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel [%]** | **Opotrebenie [%]** | **cpi\*Oi/100** |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 4,44 | 45,00 | 2,00 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 17,61 | 40,00 | 7,04 |
| 3 | Stropy | 7,10 | 45,00 | 3,20 |
| 4 | Schody | 3,19 | 45,00 | 1,44 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 3,55 | 45,00 | 1,60 |
| 6 | Krytina strechy | 1,95 | 4,00 | 0,08 |
| 7 | Klampiarske konštrukcie | 0,89 | 4,00 | 0,04 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,19 | 4,00 | 0,13 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,13 | 35,00 | 0,75 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,31 | 35,00 | 0,11 |
| 11 | Dvere | 0,35 | 30,00 | 0,11 |
| 12 | Okná | 4,44 | 4,00 | 0,18 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,44 | 30,00 | 0,13 |
| 14 | Vykurovanie | 1,33 | 20,00 | 0,27 |
| 15 | Elektroinštalácia | 1,77 | 25,00 | 0,44 |
| 16 | Bleskozvod | 0,89 | 4,00 | 0,04 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 1,77 | 30,00 | 0,53 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 1,77 | 30,00 | 0,53 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 0,89 | 30,00 | 0,27 |
| 20 | Výťahy | 2,48 | 30,00 | 0,74 |
| 21 | Ostatné | 1,60 | 20,00 | 0,32 |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,26 | 9,00 | 0,38 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,77 | 9,00 | 0,16 |
| 24 | Dvere | 2,66 | 9,00 | 0,24 |
| 25 | Povrchy podláh | 4,21 | 9,00 | 0,38 |
| 26 | Vykurovanie | 2,22 | 9,00 | 0,20 |
| 27 | Elektroinštalácia | 2,66 | 9,00 | 0,24 |
| 28 | Vnútorný vodovod | 1,33 | 9,00 | 0,12 |
| 29 | Vnútorná kanalizácia | 1,33 | 9,00 | 0,12 |
| 30 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 9,00 | 0,00 |
| 31 | Ohrev teplej vody | 1,77 | 9,00 | 0,16 |
| 32 | Vybavenie kuchýň | 2,66 | 0,00 | 0,00 |
| 33 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 3,55 | 9,00 | 0,32 |
| 34 | Nebytové jadro bez rozvodov | 3,55 | 9,00 | 0,32 |
| 35 | Ostatné | 2,66 | 9,00 | 0,24 |
| 36 | Klimatizácia a odsávanie | 1,95 | 9,00 | 0,18 |
| 37 | Zabezpečovacie zariadenie | 1,33 | 9,00 | 0,12 |
|  | **Opotrebenie** |  |  | **23,13%** |
|  | **Technický stav** |  |  | **76,87%** |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1 050,88 €/m2 \* 80,61m2 | 84 711,44 |
| Technická hodnota | 76,87% z 84 711,44 € | 65 117,68 |

**2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| **Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov:**  **Nebytový priestor číslo 1., na prízemí, (1.p a 1.PP), domu č.s. 10722, vchod 15** |  |  |
| Nebytový priestor č.1 na prízemí, vchod 15, stavba č.s. 10722 v k.ú. Nové Mesto | 515 708,93 | 407 049,06 |
| **Spolu pre skupinu:**  **Nebytový priestor číslo 1., na prízemí, (1.p a 1.PP), domu č.s. 10722, vchod 15** | **515 708,93** | **407 049,06** |
| **Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov:**  **Nebytový priestor č. 01 na 1.P (poschodí)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** |  |  |
| Nebytový priestor č.01 na poschodí (1.P.) dom č.s.1506 v k.ú. Nové Mesto | 39 409,08 | 30 609,03 |
| **Spolu pre skupinu:**  **Nebytový priestor č. 01 na 1.P (poschodí)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** | **39 409,08** | **30 609,03** |
| **Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov:**  **Nebytový priestor č. 02 na prízemí., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** |  |  |
| Nebytový priestor č.02 na prízemí, dom č.s.1506 v k.ú. Nové Mesto | 49 416,48 | 38 317,54 |
| **Spolu pre skupinu:**  **Nebytový priestor č. 02 na prízemí., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** | **49 416,48** | **38 317,54** |
| **Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov:**  **Nebytový priestor č. 04 v suteréne (-1.P)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** |  |  |
| Nebytový priestor č.04 v suteréne (-1.P.) dom č.s.1506 v k.ú. Nové Mesto | 84 711,44 | 65 117,68 |
| **Spolu pre skupinu:**  **Nebytový priestor č. 04 v suteréne (-1.P)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** | **84 711,44** | **65 117,68** |
| **Celkom:** | **689 245,93** | **541 093,31** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č. 1., na prízemí, (1.p a 1.PP), domu č.s. 10722, vchod 15

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Obytný dom bol postavený v rokoch 1964. Je umiestnený na ulici Račianskej na okraji centrálnej zóny Hlavného mesta SR Bratislava v lokalite Nové Mesto. Ide o obytný dom č.s. 1506, Račianska 17 a 19, kde sú umiestnené nebytové priestory čísla 01 na poschodí domu, 02 na prízemí domu a 04 v suteréne domu a budovu "Obchod" č.s. 10722, Račianska 15, kde je umiestnený nebytový priestor číslo 1 situovaný na poschodí, prízemí a v suteréne stavby. Stavba obytného domu je panelovou stavbou z monolitického betónu, stavba budovy obchod je postavená ako monolitický skelet. Súčasný stav stavieb a nebytových priestorov si vyžaduje bežnú údržbu. Stavba "Obchod" ako celok bola zrekonštruovaná v roku 2007 a stavba obytného domu bola rekonštruovaná v rokoch 2010-2011.

V okolí domu sú prevažne stavby obytných domov, ktoré majú v prízemných častiach prevádzkové priestory. Dostupnosť do centra mesta je do 10 minút pešou chôdzou - centrálna zóna mesta Bratislava I je od lokality stavieb len jednu ulicu. Vo vzdialenosti do 100 m je zastávka mestskej hromadnej električkovej dopravy. V dostupnosti do 5 minút autom sa nachádza hlavná železničná stanica a taktiež v dostupnosti do 5 minút autom i hlavné autobusové nástupište prímestskej a diaľkovej autobusovej dopravy.

V obytnom dome je miestnosť pre bicykle, práčovňa, sušiareň a spoločné priestory, v časti prízemia, poschodia a suterénu sa nachádzajú nebytové priestory. Stavba "Obchod je rozdelená ako celok na nebytové priestory. V Meste Bratislava je miera nezamestnanosti do 5,75%. V okolí stavby je priemerná hustota obyvateľstva. Obytný dom je postavený ako dvanásťpodlažný objekt so suterénom, stavba obchodu má dve nadzemné podlažia a suterén. V obytnom dome sú dva vchody, v stavbe Obchod sú taktiež dva vchody do nebytových priestorov. Obytný dom je orientovaný v smere východ-západ s oknami bytov na sever a juh. Stavba obchodu sa nachádza na východnej strane stavby obytného domu a okná nebytových priestorov sú situované na východ, sever a juh. V meste Bratislava je možnosť železničnej, autobusovej, leteckej a miestnej dopravy. Obytný dom je ovplyvňovaný hlukom z verejných komunikácií, z parkovísk pred obchodným centrom a hlukom z električkovej trate. V danej lokalite je vyšší až vyrovnaný záujem o kúpu a prenájom nebytových priestorov.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

* Obytný dom bol postavený s bytmi na bývanie a s nebytovými priestormi určenými ako predajne, alebo priestory služieb. Iné využitie nehnuteľnosti sa nepredpokladá.
* Stavba obchodu bola postavená pôvodne ako predajné priestory, po roku 2007 sa užíva stavba ako nebytové priestory. Časť priestorov je vo vlastníctve EUROREALITY Slovakia, s.r.o, a časť je vo vlastníctve bytového družstva - táto časť je prenajatá Slovenskej sporiteľni a.s. Bratislava.
* Ohodnocované nebytové priestory sú užívané pre administratívne účely (kancelárie, marketingové služby, školiace stredisko)

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

* Na liste vlastníctva číslo 5357 je pre nebytový priestor číslo 1 zapísaná ťarcha - Záložné právo v prospech Tatra banka , a.s. Bratislava so začatím výkonu záložného práva predajom na dražbe a ťarcha Záložné právo v prospech Kataríny Sekotovej.
* Na liste vlastníctva číslo 5169 je na pozemok parc.č. 11928/3 zapísaná ťarcha - Záložné právo v prospech Tatra banka , a.s. Bratislava so začatím výkonu záložného práva predajom na dražbe a ťarcha Záložné právo v prospech Kataríny Sekotovej.
* Na liste vlastníctva číslo 2584 je pre nebytové priestory čísla 01, 02 a 04 zapísaná ťarcha Záložné právo v prospech Tatra banka , a.s. Bratislava so začatím výkonu záložného práva predajom na dražbe a ťarcha Záložné právo v prospech Kataríny Sekotovej. Ďalej je zapísané záložné právo v zmysle zákona číslo 182/1993Z.z.
* Na liste vlastníctva číslo 4046 je na pozemky parc.č. 11928/1, 11928/2, 22002/4 zapísaná ťarcha - Záložné právo v prospech Tatra banka , a.s. Bratislava so začatím výkonu záložného práva predajom na dražbe a ťarcha Záložné právo v prospech Kataríny Sekotovej.
* V okolí obytného domu, ani v bytovom dome , ako aj v stavbe obchod neboli zistené iné riziká, ktoré by ovplyvňovali užívanie nebytových priestorov.

### 3.1 STAVBY – NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3". Východiskový koeficient triedy polohy je stanovený vo výške 1,20, ktorý zodpovedá pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nebytových priestorov v centrálnej zóne Mesta Bratislava časť Nové Mesto a súčasnému trhu s nebytovými priestormi, so zohľadnením súčasného stavu obytného domu stavby obchodu a nebytových priestorov. Ohodnocované priestory sa nachádzajú v širšom centre Bratislavy, s výbornou dostupnosťou MHD ako aj vlastným autom. Budova so súp. č. 10722 má veľmi dobrý stav údržby, v roku 2007 prešla celkovou rekonštrukciou s nadštandardným vybavením. Bytový dom súp. č. 1506, ktorého súčasťou sú priestory 12 - 01, 12 - 02, 12 - 04 je s bežne vykonávanou údržbou, dom bol v rokoch 2010 - 2011 renovovaný, bolo vyhotovené dodatočné zateplenie fasád aj s omietkami a renovovala sa aj strecha. V blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností sú dobré podmienky na parkovanie motorových vozidiel(jednosmerné ulice). Blízkosť cesty Račianska ulica spôsobuje vyššiu hlučnosť. V okolí sa nachádza vzrastlá zeleň. V čase vykonania posudku bol dopyt s ponukou o bytové aj nebytové priestory približne v rovnováhe.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 1,2

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400) | 3,600 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 2,400 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,200 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,660 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080) | 0,120 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 1,200 | 10 | 12,00 |
| **2** | **Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 2,400 | 30 | 72,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** |  |  |  |  |
|  | veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť | I. | 3,600 | 7 | 25,20 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 2,400 | 5 | 12,00 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah | III. | 1,200 | 6 | 7,20 |
|  | stavba s výmenníkovou stanicou - bez iného príslušenstva |  |  |  |  |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru** |  |  |  |  |
|  | komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením, | I. | 3,600 | 10 | 36,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 2,400 | 8 | 19,20 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov | III. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| **9** | **Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | vstup aj výklad do ulice | I. | 3,600 | 5 | 18,00 |
| **10** | **Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome** |  |  |  |  |
|  | nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva | I. | 3,600 | 9 | 32,40 |
| **11** | **Charakteristika nebytového priestoru** |  |  |  |  |
|  | kancelárske priestory, projekcie | II. | 2,400 | 7 | 16,80 |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút | I. | 3,600 | 7 | 25,20 |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 3,600 | 6 | 21,60 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 1,200 | 4 | 4,80 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov | III. | 1,200 | 5 | 6,00 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | dobrý nebytový priestor | II. | 2,400 | 20 | 48,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **363,60** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 363,6/ 145 | 2,508 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 407 049,06 € \* 2,508 | **1 020 879,04 €** |

#### 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

**Podklady na vypracovanie kombinovanej metódy:**

Nebytové priestory čísla 1 v stavbe č.s. 10722 a čísla 01, 02 a 04 v stavbe č.s 1506 sú užívané prevažne vlastníkom k vlastnej podnikateľskej činnosti a k poskytovaniu prenájmu voľných priestorov.

**K spracovaniu posudku boli zo strany vlastníka zmluvy o nájme nebytových priestorov nasledovne:**

* Nájomca Advokátska kancelária Mgr. Renáta Dobrovodská & spol., Račianska 15, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov čísla 2.28 a 2.09 na poschodí stavby č.s. 10722. Celková výmera je 41,77 m2. Celkové nájomné je stanovené na 660 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 15,80 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 18,96 €/m2/mesiac - celkom 227,53 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUP Slovakia, s.r.o., Račianska 15, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722. Celková výmera je 232,85 m2. Celkové nájomné je stanovené na 2800 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 12,02 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 14,42 €/m2/mesiac - celkom 173,15 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUROCAll Slovakia, s.r.o., Holičská 40, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722. Celková výmera je 117,23 m2. Celkové nájomné je stanovené na 1410 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 15,80 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 18,96 €/m2/mesiac - celkom 227,53 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUROIDEAL, s.r.o., Kríkova 3, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722 vedených ako miestnosť 2.26. Celková výmera je 14,86 m2. Celkové nájomné je stanovené na 250 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 16,82 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 20,18 €/m2/mesiac - celkom 242,26 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.

**Všetky vyššie uvedené nájomné zmluvy sú uzatvorené so spoločnosťami, ktoré sú majetkovo prepojené so spoločnosťou prenajímateľa EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava.**

Vecne nie je možné stanoviť náklady spojené s dodávkami energií a s využívaním hygienických zariadení k prenajatým priestorom.

**Úroková miera:**

Základná úroková sadzba podľa ECB je na úrovni 0,05 %/r, odhadovaná miera rizika je na úrovni 3,0 %/r s ohľadom na dostatočne objektívne zohľadnenie nákladov v podnikateľskom pláne. Zaťaženie vyplývajúce z dane z príjmu je vztiahnuté ku súčtu základnej úrokovej sadzby (i) a miery rizika (r) pomocou vzťahu d = ((i+r)\*100/(100-DZ))-(i+r) = 3,5\*100/78-3,5 = 1,0 %/r. Výsledná úroková miera je (i+r+d) = 4,55 %/r.

**Doba úžitkovosti:**

Uvažuje sa na dobu 20 rokov so zohľadnením vývoja sídelného útvaru Galanta a s ohľadom na technický stav nehnuteľností a stavieb a predpokladanú dobu ich ekonomickej životnosti.

**Použitý model:**

Použitý je model kapitalizácie odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom za likvidačnú hodnotu, ktorá je stanovená metódou polohovej diferenciácie so znížením o náklady a poplatky spojené s budúcim prevodom.

**Hrubý výnos**

Pri preverovaní uzatvorených nájomných zmlúv bolo zistené, že nájomné je stanovené vrátane energií a využívania iných priestorov - hygienické zariadenia, šatne a pod.

Znalec vykonal preverenie ponúk na internete, kde boli zistené dve ponuky vrátane ceny za energie a služby spojené s prenájmom. Hodnoty prenájmu predstavovali 14,66 €/m2/mesiac bez DPH a 14,93 €/m2/mesiac bez DPH, čo je primerané uzatvoreným nájomným zmluvám.

Pri predpoklade, že budú prenajaté všetky plochy nebytových priestorov s výnimkou schodísk, prístupových chodieb, kotolní a serverovní, je možné použiť nájomné ponúkané na internetových portáloch. Celkove na ulici Račianskej je 59 ponúk, z toho je cca 15 ponúk porovnateľných výmerovo a vybavenosťou s nebytovými priestormi čísla 1 v stavbe č.s. 10722 a čísla 01, 02 a 04 v stavbe č.s. 1506.

Tieto ponuky sú v rozpätí od 7,50 do 10,00 €/m2/ mesiac.

**Porovnaním ponúk bola stanovená nájomná cena vo výške 8,50 €/m2/mesiac - bez DPH po hodnotu 11,20 €/m2/mesiac - bez DPH. Cena prenájmu je odvodená od prístupu jednotlivých priestorov a ich umiestnenie v stavbe.**

**Pre výpočet sa použije nájomné pre prízemie a poschodie vo výške 11,00 €/m2/mesiac - bez DPH, s DPH je cena 13,20 €/m2/mesiac, 158,40 €/m2/rok**

**Pre výpočet sa použije nájomné pre suterén vo výške 10,0 €/m2/mesiac - bez DPH, s DPH je cena 12,0 €/m2/mesiac, 144,00 €/m2/rok**

**Toto nájomné je stanovené za predpokladu, že sinájomníci hradia samostatne:**

1. nájomné za prenájom nebytových priestorov po jednotlivých kanceláriách
2. náklady za poskytovanie služieb spojených s užívaním priestorov čo obsahuje
3. zapožičanie samostatných hnuteľných vecí - nábytok a zariadenie
4. dodávku elektrickej energie
5. dodávku vody z verejných vodovodov
6. odvádzanie odpadových vôd do verejných kanalizácií
7. dodávka teple do ústredného vykurovania vo vykurovacom období
8. upratovanie a údržba prislúchajúcich spoločných priestorov
9. spoločné informátorské a vrátnické služby
10. odvoz a následná likvidácia komunálneho odpadu
11. spojené s dodávkou energií a s poskytovaním služieb
12. nájomné za inventár

**Nájomca hradí poistenie a dane z nehnuteľností - táto hodnota je započítaná vo výške nájmu.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet MJ** | **Počet MJ** | **MJ** | **Nájomné [€/MJ/rok]** | **Nájomné spolu [€/rok]** |
| Nebytový priestor 1 - poschodie | 26,68+26,20+4,28+7,02+5,76+5,75+18,67+25,70+5,85+59,91+21,67+14,86+17,83+23,10 | 263,28 | m2 | 158,40 | 41 703,55 |
| Nebytový priestor 1 - prízemie | 16,65+2,47+76,45 | 95,57 | m2 | 158,40 | 15 138,29 |
| Nebytový priestor 1 - suterén | 4,46+60,92 | 65,38 | m2 | 144,00 | 9 414,72 |
| **Hrubý výnos spolu:** |  |  |  |  | **66 256,56** |

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Pozemok na ktorý sa uplatňuje podiel pozemku na výnosoch je parcela číslo 11928/3o výmere 308 m2 a to v podiele 766/1000 čo predstavuje 235,93 m2. Podiel pozemku na výnose je stanovený odborným odhadom vo výške 7% z hrubého výnosu stavieb. Vypočítaný ročný nájom je 4381,91 € (pri jednotkovej cene 199,82 €/m2 a dobe návratnosti investície 15 rokov) Vypočítaný nájom tvorí 6,79% z hrubého výnosu stavby. Odkapitalizovaná hodnota pozemku je k\*VŠHpoz = 2443,38 € ( 3,79 % z hrubého výnosu stavby)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€/rok]** |
| Podiel pozemku na výnose | 6% z 66 256,56 | **3 975,39** |

**Hrubý výnos stavby:**  66 256,56 - 3 975,39 =  **62 281,17 €/rok**

**Náklady**

**Predpokladané náklady:**

* Náklady na správu a prenájom sa predpokladajú vo výške 2% z hrubého výnosu.
* Náklady na údržbu sa predpokladajú vo výške 0,5% z východiskovej hodnoty stavieb
* Poistné sa uvažuje vo výške podľa poistnej zmluvy podiel z hodnoty celkom 480 € t.j. 368,00 €
* Daň z nehnuteľností sa uvažuje vo výške podľa výmeru na rok 2015 t.j. podiel z hodnoty 1571,68 € t.j. 1255 €

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov vynaloženého nákladu** | **Výpočet** | **Náklad [€/rok]** |
| **Prevádzkové náklady** |  |  |
| daň z nehnuteľnosti | 1255 | 1 255,00 |
| poistenie | 368 | 368,00 |
| **Náklady na údržbu** |  |  |
| náklady na údržbu | 0,50 % z 515 708,93 | 2 578,54 |
| **Správne náklady** |  |  |
| náklady na prenajímanie a správu | 2,00 % z 62 281,17 | 1 245,62 |
| **Náklady spolu:** |  | **5 447,16** |

**Odhad straty**

Odhad ročnej straty na nájomnom je stanovený vo výške 10% z hrubého výnosu stavieb zníženého o podiel pozemku na výnose. Odhad vychádza zo súčasného dopytu po prenájmoch v ohodnocovanej budove a z porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite ako i z ponúk na prenájom obdobného typu stavieb.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€/rok]** |
| Odhad straty | 10% z 62 281,17 | **6 228,12** |

**Odčerpateľný zdroj**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Hrubý výnos stavby [€/rok]** | **Náklady [€/rok]** | **Odhad straty [€/rok]** | **Odčerpateľný zdroj [€/rok]** |
| 62 281,17 | 5 447,16 | 6 228,12 | **50 605,89** |

**Výpočet výnosovej hodnoty**

**Doba úžitkovosti:**  20 r.**Základná úroková sadzba ECB:**  i = 0,05 %/rok**Miera rizika:**  r = 3,50 %/rok**Zaťaženie daňou z príjmu:**  d = 1,00 %/rok**Úroková miera:**  u = 0,05 + 3,50 + 1,00 = 4,55 %/rok**Kapitalizačný úrokomer:**  k = 4,55 / 100 = 0,0455

**Likvidačná hodnota**

Je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stavieb stanovenej metódou polohovej diferenciácie a v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa predaja (napr. realitnej kancelárie) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s predajom (napr. znalecký posudok, právny servis, poplatky na katastri nehnuteľností a pod.).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€]** |
| VŠH metódou poloh.difer. |  | 1 020 879,04 |
| **Likvidačné náklady:** |  |  |
| Náklady na likvidáciu | 0,20 % z 1 020 879,04 € | 2 041,76 |
| **Likvidačná hodnota:** |  | **1 018 837,28** |

**Výnosová hodnota**

HV = 655 435,42 + 418 431,22 = **1 073 866,64 €**

**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 rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou podľa Naegeliho v pomere HV:** TH = 4:1. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje technický stav ohodnocovaných stavieb.

**Technická hodnota stavieb (TH):**  407 049,06 €**Výnosová hodnota (HV):**  1 073 866,64 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

Váha technickej hodnoty: b = 1Váha výnosovej hodnoty: a = 1

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

= **740 457,85 €**

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Všeobecná hodnota stavieb bola vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Pre porovnanie hodnôt je ale pri úveroch podstatná sama výnosová hodnota dosahovaná z prenájmu

**Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá** **metóda polohovej diferenciácie.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb** | **Hodnota [€]** |
| Metóda polohovej diferenciácie | **1 020 879,04** |
| Kombinovaná metóda | **740 457,85** |
| Výnosová hodnota | **1 073 866,64** |

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**VŠH stavieb = 1 020 879,04 €**

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.2.1.1 LV č. 5169, k.ú. Nové Mesto

Stavba obchod bola postavená v roku 1964 na pozemku parc.č. 11928/3. Pozemok je umiestnený na ulici Račianskej na okraji centrálnej zóny Hlavného mesta SR Bratislava v lokalite Nové Mesto. V okolí domu sú prevažne stavby obytných domov, ktoré majú v prízemných častiach prevádzkové priestory. Dostupnosť do centra mesta je do 10 minút pešou chôdzou - centrálna zóna mesta Bratislava I je od lokality stavieb len jednu ulicu. Vo vzdialenosti do 100 m je zastávka mestskej hromadnej električkovej dopravy. V dostupnosti do 5 minút autom sa nachádza hlavná železničná stanica a taktiež v dostupnosti do 5 minút autom i hlavné autobusové nástupište prímestskej a diaľkovej autobusovej dopravy.

Stavba "Obchod je rozdelená ako celok na nebytové priestory. V Meste Bratislava je miera nezamestnanosti do 5,75%. V okolí stavby je priemerná hustota obyvateľstva. Pozemok je orientovaný v smere východ-západ. V Meste Bratislava je možnosť železničnej, autobusovej, leteckej a miestnej dopravy. Pozemok je ovplyvňovaný hlukom z verejných komunikácií, z parkovísk pred obchodným centrom a hlukom z električkovej trate. V danej lokalite je vyšší až vyrovnaný záujem o kúpu a prenájom pozemkov. Pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 11928/3 | zastavané plochy a nádvoria | 308 | 308,00 | 766/1000 | 235,93 |

**Obec:**  Bratislava**Východisková hodnota:**  VHMJ = 66,39 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, | 1,40 |
| kV koeficient intenzity využitia | 3. nebytové stavby s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy | 1,05 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 2. obchodná poloha a byty | 1,30 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,40 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,25 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach | 0,90 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 1,40 \* 1,00 \* 1,05 \* 1,30 \* 1,40 \* 1,25 \* 0,90 | 3,0098 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 66,39 €/m2 \* 3,0098 | 199,82 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 308,00 m2 \* 199,82 €/m2 | 61 544,56 € |
| Všeobecná hodnota podielu pozemku | VŠH = Podiel \* VŠHPOZ = 766/1000 \* 61 544,56 € | 47 143,13 € |

#### 3.2.2 VÝNOSOVÁ METÓDA

###### 3.2.2.1 LV č. 5169, k.ú. Nové Mesto

Výnosová hodnota pozemkov je vypočítaná z dosahovaného nájomného za pozemky, vychádzajúceho s cenových ponúk uverejnených na internete (TOP reality) k 20.3.2016. Celkove je uvedených v Hlavnom meste Bratislava 27 ponúk v rôznych lokalitách.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 11928/3 | zastavané plochy a nádvoria | 308 | 308,00 | 766/1000 | 235,93 |

**Hrubý výnos**

Prevažne ide o pozemky s vybudovanými betónovými plochami na pozemkoch. Z uverejnených ponúk bolo vybratých 7 ponúk s cenami 0,71 €/m2/mesiac; 0,50 €/m2/mesiac; 1,00 €/m2/mesiac; 0,99 €/m2/mesiac; 0,83€/m2/mesiac; 0,89 €/m2/mesiac; 0,51€/m2/mesiac.

Z uvedených podkladov je stanovená hodnota 9,28 €/m2/rok bez DPH a 11,13 €/m2/rok s DPH.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet MJ** | **MJ** | **Počet MJ** | **Nájomné/MJ [€/MJ]** | **Nájomné spolu [€]** |
| Pozemok parc.č. 11928/3 - podiel 766/1000 | 235,93 | m2 | 235,93 | 11,13 | 2 625,90 |
| **Hrubý výnos spolu:** |  |  |  |  | **2 625,90** |

**Náklady**

Z hrubého výnosu je vypočítaný odpočet nákladov a to dane vo výške 1,20 €/m2 zastavanej plochy v zmysle VZN Hlavného mesta Bratislava číslo 12/2012 s upresnením na rok 2015 a je vykonaný odpočet na správu a prenajímanie vo výške 2,5 % z hrubého výnosu.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Názov vynaloženého nákladu** | **Rok** | **Výpočet** | **Náklad [€/rok]** |
| **Prevádzkové náklady** |  |  |  |
| Daň z pozemkov | (všetky) | 283,11 | 283,11 |
| **Správne náklady** |  |  |  |
| Správne náklady | (všetky) | 2,50 % z 2 625,90 | 65,65 |
| **Náklady spolu:** |  |  | **348,76** |

**Odčerpateľný zdroj**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rok** | **Hrubý výnos [€]** | **Náklady [€]** | **Odčerpateľný zdroj [€]** |
| Všetky | 2 625,90 | 348,76 | 2 277,14 |

**Výpočet výnosovej hodnoty**

**Doba kapitalizácie:** Neobmedzená **ÚROKOVÁ MIERA: Zaťaženie daňou z príjmu:** d = 1,00 %**Základná úroková sadzba ECB:** i = 0,05 %**Miera rizika:** r = 3,50 %**Kapitalizačný úrokomer:** k = (0,05+3,5+1) / 100 = 0,0455

**Výnosová hodnota pozemku**

VŠHPOZ =  **50 047,03 €**

**3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Všeobecná hodnota pozemkov bola vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a výnosovou metódou. Výsledné hodnoty vypočítané obidvomi metódami sú porovnateľné a vzájomne potvrdzujú objektívnosť stanovenej všeobecnej hodnoty pozemkov.

**Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá** **metóda polohovej diferenciácie**.

|  |  |
| --- | --- |
| **Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov** | **Hodnota [€]** |
| Metóda polohovej diferenciácie | **47 143,13** |
| Výnosová metóda | **50 047,03** |

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č. 01 na 1.P (poschodí)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto

**Analýzy - polohy nehnuteľností, analýza využitia nehnuteľností a analýza zistených rizík – sú uvedené na strane číslo 28 a 29 tohto posudku a pre ohodnocovaný priestor zostávajú bez zmeny.**

### 4.1 STAVBY - NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3". Východiskový koeficient triedy polohy je stanovený vo výške 1,20, ktorý zodpovedá pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nebytových priestorov v centrálnej zóne Mesta Bratislava časť Nové Mesto a súčasnému trhu s nebytovými priestormi, so zohľadnením súčasného stavu obytného domu stavby obchodu a nebytových priestorov. Ohodnocované priestory sa nachádzajú v širšom centre Bratislavy, s výbornou dostupnosťou MHD ako aj vlastným autom. Budova so súp. č. 10722 má veľmi dobrý stav údržby, v roku 2007 prešla celkovou rekonštrukciou s nadštandardným vybavením. Bytový dom súp. č. 1506, ktorého súčasťou sú priestory 12 - 01, 12 - 02, 12 - 04 je s bežne vykonávanou údržbou, dom bol v rokoch 2010 - 2011 renovovaný, bolo vyhotovené dodatočné zateplenie fasád aj s omietkami a renovovala sa aj strecha. V blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností sú dobré podmienky na parkovanie motorových vozidiel(jednosmerné ulice). Blízkosť cesty Račianska ulica spôsobuje vyššiu hlučnosť. V okolí sa nachádza vzrastlá zeleň. V čase vykonania posudku bol dopyt s ponukou o bytové aj nebytové priestory približne v rovnováhe.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 1,2

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400) | 3,600 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 2,400 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,200 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,660 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080) | 0,120 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 1,200 | 10 | 12,00 |
| **2** | **Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 2,400 | 30 | 72,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 2,400 | 7 | 16,80 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 2,400 | 5 | 12,00 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah | III. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru** |  |  |  |  |
|  | komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením, | I. | 3,600 | 10 | 36,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 2,400 | 8 | 19,20 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov | III. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| **9** | **Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu | II. | 2,400 | 5 | 12,00 |
| **10** | **Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome** |  |  |  |  |
|  | nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup | III. | 1,200 | 9 | 10,80 |
| **11** | **Charakteristika nebytového priestoru** |  |  |  |  |
|  | kancelárske priestory, projekcie | II. | 2,400 | 7 | 16,80 |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút | I. | 3,600 | 7 | 25,20 |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 3,600 | 6 | 21,60 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 1,200 | 4 | 4,80 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov | III. | 1,200 | 5 | 6,00 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | dobrý nebytový priestor | II. | 2,400 | 20 | 48,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **327,60** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 327,6/ 145 | 2,259 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 30 609,03 € \* 2,259 | **69 145,80 €** |

#### 4.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

**4.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

**Podklady na vypracovanie kombinovanej metódy:**

Nebytové priestory čísla 1 v stavbe č.s. 10722 a čísla 01, 02 a 04 v stavbe č.s 1506 sú užívané prevažne vlastníkom k vlastnej podnikateľskej činnosti a k poskytovaniu prenájmu voľných priestorov.

**K spracovaniu posudku boli zo strany vlastníka zmluvy o nájme nebytových priestorov nasledovne:**

* Nájomca Advokátska kancelária Mgr. Renáta Dobrovodská & spol., Račianska 15, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov čísla 2.28 a 2.09 na poschodí stavby č.s. 10722. Celková výmera je 41,77 m2. Celkové nájomné je stanovené na 660 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 15,80 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 18,96 €/m2/mesiac - celkom 227,53 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUP Slovakia, s.r.o., Račianska 15, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722. Celková výmera je 232,85 m2. Celkové nájomné je stanovené na 2800 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 12,02 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 14,42 €/m2/mesiac - celkom 173,15 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUROCAll Slovakia, s.r.o., Holičská 40, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722. Celková výmera je 117,23 m2. Celkové nájomné je stanovené na 1410 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 15,80 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 18,96 €/m2/mesiac - celkom 227,53 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUROIDEAL, s.r.o., Kríkova 3, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722 vedených ako miestnosť 2.26. Celková výmera je 14,86 m2. Celkové nájomné je stanovené na 250 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 16,82 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 20,18 €/m2/mesiac - celkom 242,26 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.

**Všetky vyššie uvedené nájomné zmluvy sú uzatvorené so spoločnosťami, ktoré sú majetkovo prepojené so spoločnosťou prenajímateľa EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava.**

Vecne nie je možné stanoviť náklady spojené s dodávkami energií a s využívaním hygienických zariadení k prenajatým priestorom.

**Úroková miera:**

Základná úroková sadzba podľa ECB je na úrovni 0,05 %/r, odhadovaná miera rizika je na úrovni 3,0 %/r s ohľadom na dostatočne objektívne zohľadnenie nákladov v podnikateľskom pláne. Zaťaženie vyplývajúce z dane z príjmu je vztiahnuté ku súčtu základnej úrokovej sadzby (i) a miery rizika (r) pomocou vzťahu d = ((i+r)\*100/(100-DZ))-(i+r) = 3,5\*100/78-3,5 = 1,0 %/r. Výsledná úroková miera je (i+r+d) = 4,55 %/r.

**Doba úžitkovosti:**

Uvažuje sa na dobu 20 rokov so zohľadnením vývoja sídelného útvaru Galanta a s ohľadom na technický stav nehnuteľností a stavieb a predpokladanú dobu ich ekonomickej životnosti.

**Použitý model:**

Použitý je model kapitalizácie odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom za likvidačnú hodnotu, ktorá je stanovená metódou polohovej diferenciácie so znížením o náklady a poplatky spojené s budúcim prevodom.

**Hrubý výnos**

Pri preverovaní uzatvorených nájomných zmlúv bolo zistené, že nájomné je stanovené vrátane energií a využívania iných priestorov - hygienické zariadenia, šatne a pod.

Znalec vykonal preverenie ponúk na internete, kde boli zistené dve ponuky vrátane ceny za energie a služby spojené s prenájmom. Hodnoty prenájmu predstavovali 14,66 €/m2/mesiac bez DPH a 14,93 €/m2/mesiac bez DPH, čo je primerané uzatvoreným nájomným zmluvám.

Pri predpoklade, že budú prenajaté všetky plochy nebytových priestorov s výnimkou schodísk, prístupových chodieb, kotolní a serverovní, je možné použiť nájomné ponúkané na internetových portáloch. Celkove na ulici Račianskej je 59 ponúk, z toho je cca 15 ponúk porovnateľných výmerovo a vybavenosťou s nebytovými priestormi čísla 1 v stavbe č.s. 10722 a čísla 01, 02 a 04 v stavbe č.s. 1506.

Tieto ponuky sú v rozpätí od 7,50 do 10,00 €/m2/ mesiac.

**Porovnaním ponúk bola stanovená nájomná cena vo výške 8,50 €/m2/mesiac - bez DPH po hodnotu 11,20 €/m2/mesiac - bez DPH. Cena prenájmu je odvodená od prístupu jednotlivých priestorov a ich umiestnenie v stavbe.**

**Pre výpočet sa použije nájomné pre prízemie a poschodie vo výške 11,00 €/m2/mesiac - bez DPH, s DPH je cena 13,20 €/m2/mesiac, 158,40 €/m2/rok**

**Pre výpočet sa použije nájomné pre suterén vo výške 10,0 €/m2/mesiac - bez DPH, s DPH je cena 12,0 €/m2/mesiac, 144,00 €/m2/rok**

**Toto nájomné je stanovené za predpokladu, že si nájomníci hradia samostatne:**

1. nájomné za prenájom nebytových priestorov po jednotlivých kanceláriách
2. náklady za poskytovanie služieb spojených s užívaním priestorov čo obsahuje
3. zapožičanie samostatných hnuteľných vecí - nábytok a zariadenie
4. dodávku elektrickej energie
5. dodávku vody z verejných vodovodov
6. odvádzanie odpadových vôd do verejných kanalizácií
7. dodávka teple do ústredného vykurovania vo vykurovacom období
8. upratovanie a údržba prislúchajúcich spoločných priestorov
9. spoločné informátorské a vrátnické služby
10. odvoz a následná likvidácia komunálneho odpadu
11. spojené s dodávkou energií a s poskytovaním služieb
12. nájomné za inventár

Nájomca hradí poistenie a dane z nehnuteľností - táto hodnota je započítaná vo výške nájmu.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet MJ** | **Počet MJ** | **MJ** | **Nájomné [€/MJ/rok]** | **Nájomné spolu [€/rok]** |
| Nebytový priestor 01 - poschodie , č.s. 1506 | 12,78+4,07+1,6+3,22+1,67+1,5+1,5+1,35+2,49+2,02+2,2 | 34,40 | m2 | 158,40 | 5 448,96 |

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Pozemok na ktorý sa uplatňuje podiel pozemku na výnosoch je parcela číslo 11928/1, 11928/2 a 22002/4 o výmere 744 m2 a to v podiele 6/1000 čo predstavuje 4,47 m2. Podiel pozemku na výnose je stanovený odborným odhadom vo výške 3% z hrubého výnosu stavieb. Vypočítaný ročný nájom je 82,98 € (pri jednotkovej cene 199,82 €/m2 a dobe návratnosti investície 15 rokov) Vypočítaný nájom tvorí 1,52% z hrubého výnosu stavby. Odkapitalizovaná hodnota pozemku je k\*VŠHpoz = 40,64 € ( 0,75 % z hrubého výnosu stavby)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€/rok]** |
| Podiel pozemku na výnose | 3% z 5 448,96 | **163,47** |

**Hrubý výnos stavby:**  5 448,96 - 163,47 =  **5 285,49 €/rok**

**Náklady**

* Náklady na správu a prenájom sa predpokladajú vo výške 2% z hrubého výnosu.
* Náklady na údržbu sa predpokladajú vo výške 0,5% z východiskovej hodnoty stavieb
* Poistné sa uvažuje vo výške podľa poistnej zmluvy podiel z hodnoty celkom 480 € t.j. 24,50 €
* Daň z nehnuteľností sa uvažuje vo výške podľa výmeru na rok 2015 t.j. podiel z hodnoty 1571,68 € t.j. 30,23 €

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov vynaloženého nákladu** | **Výpočet** | **Náklad [€/rok]** |
| **Prevádzkové náklady** |  |  |
| Daň s nehnuteľností | 30,23 | 30,23 |
| Poistenie | 24,5 | 24,50 |
| **Náklady na údržbu** |  |  |
| Náklady na údržbu | 0,50 % z 39 409,08 | 197,05 |
| **Správne náklady** |  |  |
| Náklady na prenájom a správu | 2,00 % z 5 285,49 | 105,71 |
| **Náklady spolu:** |  | **357,49** |

**Odhad straty**

Odhad ročnej straty na nájomnom je stanovený vo výške 10% z hrubého výnosu stavieb zníženého o podiel pozemku na výnose. Odhad vychádza zo súčasného dopytu po prenájmoch v ohodnocovanej budove a z porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite ako i z ponúk na prenájom obdobného typu stavieb.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€/rok]** |
| Odhad straty | 10% z 5 285,49 | **528,55** |

**Odčerpateľný zdroj**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Hrubý výnos stavby [€/rok]** | **Náklady [€/rok]** | **Odhad straty [€/rok]** | **Odčerpateľný zdroj [€/rok]** |
| 5 285,49 | 357,49 | 528,55 | **4 399,45** |

**Výpočet výnosovej hodnoty**

**Doba úžitkovosti:**  20 r.**Základná úroková sadzba ECB:**  i = 0,05 %/rok**Miera rizika:**  r = 3,50 %/rok**Zaťaženie daňou z príjmu:**  d = 1,00 %/rok**Úroková miera:**  u = 0,05 + 3,50 + 1,00 = 4,55 %/rok**Kapitalizačný úrokomer:**  k = 4,55 / 100 = 0,0455

**Likvidačná hodnota**

Je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stavieb stanovenej metódou polohovej diferenciácie a v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa predaja (napr. realitnej kancelárie) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s predajom (napr. znalecký posudok, právny servis, poplatky na katastri nehnuteľností a pod.).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€]** |
| VŠH metódou poloh.difer. |  | 69 145,80 |
| **Likvidačné náklady:** |  |  |
| Náklady na likvidáciu | 0,20 % z 69 145,80 € | 138,29 |
| **Likvidačná hodnota:** |  | **69 007,51** |

**Výnosová hodnota**

HV = 56 980,63 + 28 341,03 = **85 321,66 €**

**4.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

**Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou podľa Naegeliho v pomere HV:** TH = 1:1. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje technický stav ohodnocovaných stavieb.

**Technická hodnota stavieb (TH):**  30 609,03 €**Výnosová hodnota (HV):**  85 321,66 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

Váha technickej hodnoty: b = 1Váha výnosovej hodnoty: a = 1

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

= **57 965,35 €**

**4.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Všeobecná hodnota stavieb bola vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Pre porovnanie hodnôt je ale pri úveroch podstatná sama výnosová hodnota dosahovaná z prenájmu

**Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá** **metóda polohovej diferenciácie.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb** | **Hodnota [€]** |
| Metóda polohovej diferenciácie | **69 145,80** |
| Kombinovaná metóda | **57 965,35** |
| Výnosová hodnota | **85 321,66** |

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**VŠH stavieb = 69 145,80 €**

### 4.2 POZEMKY

#### 4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 4.2.1.1 LV č. 4046, k.ú. Nové Mesto

Stavba Obytný dom č.s. 1506 bola postavená v roku 1964 na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2. Súčasťou je i pozemok parc.č. 22002/4 tvoriaci prístup k severným vchodom do bytového domu. Pozemky sú umiestnený na ulici Račianskej na okraji centrálnej zóny Hlavného mesta SR Bratislava v lokalite Nové Mesto. V okolí domu sú prevažne stavby obytných domov, ktoré majú v prízemných častiach prevádzkové priestory. Dostupnosť do centra mesta je do 10 minút pešou chôdzou - centrálna zóna mesta Bratislava I je od lokality stavieb len jednu ulicu. Vo vzdialenosti do 100 m je zastávka mestskej hromadnej električkovej dopravy. V dostupnosti do 5 minút autom sa nachádza hlavná železničná stanica a taktiež v dostupnosti do 5 minút autom i hlavné autobusové nástupište prímestskej a diaľkovej autobusovej dopravy.

Obytný dom má 84 bytov na bývanie a v prízemí, suteréne a čiastočne na poschodí sa nachádzajú nebytové priestory. V Meste Bratislava je miera nezamestnanosti do 5,75%. V okolí stavby je priemerná hustota obyvateľstva. Pozemok je orientovaný v smere východ-západ. V Meste Bratislava je možnosť železničnej, autobusovej, leteckej a miestnej dopravy. Pozemok je ovplyvňovaný hlukom z verejných komunikácií, z parkovísk pred obchodným centrom a hlukom z električkovej trate. V danej lokalite je vyšší až vyrovnaný záujem o kúpu a prenájom pozemkov. Pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 11928/1 | zastavané plochy a nádvoria | 285 | 285,00 | 6/1000 | 1,71 |
| 11928/2 | zastavané plochy a nádvoria | 286 | 286,00 | 6/1000 | 1,72 |
| 22002/4 | ostatná plocha | 173 | 173,00 | 6/1000 | 1,04 |
| **Spolu výmera** |  |  | **744,00** |  | **4,47** |

**Obec:**  Bratislava**Východisková hodnota:**  VHMJ = 66,39 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, | 1,40 |
| kV koeficient intenzity využitia | 3. nebytové stavby s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy | 1,05 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 2. obchodná poloha a byty | 1,30 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,40 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,25 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach | 0,90 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 1,40 \* 1,00 \* 1,05 \* 1,30 \* 1,40 \* 1,25 \* 0,90 | 3,0098 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 66,39 €/m2 \* 3,0098 | 199,82 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 744,00 m2 \* 199,82 €/m2 | 148 666,08 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** | **Spoluvlastnícky podiel** | **Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]** |
| parcela č. 11928/1 | 56 948,70 | 6/1000 | 341,69 |
| parcela č. 11928/2 | 57 148,52 | 6/1000 | 342,89 |
| parcela č. 22002/4 | 34 568,86 | 6/1000 | 207,41 |
| **Spolu** | **148 666,08** |  | **891,99** |

#### 4.2.2 VÝNOSOVÁ METÓDA

Výnosová hodnota pozemkov je vypočítaná z dosahovaného nájomného za pozemky, vychádzajúceho s cenových ponúk uverejnených na internete (TOP reality) k 20.3.2016. Celkove je uvedených v Hlavnom meste Bratislava 27 ponúk v rôznych lokalitách.

###### 4.2.2.1 LV č. 4046, k.ú. Nové Mesto

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 11928/1 | zastavané plochy a nádvoria | 285 | 285,00 | 6/1000 | 1,71 |
| 11928/2 | zastavané plochy a nádvoria | 286 | 286,00 | 6/1000 | 1,72 |
| 22002/4 | ostatná plocha | 173 | 173,00 | 6/1000 | 1,04 |
| **Spolu výmera** |  |  | **744,00** |  | **4,47** |

**Hrubý výnos**

Prevažne ide o pozemky s vybudovanými betónovými plochami na pozemkoch. Z uverejnených ponúk bolo vybratých 7 ponúk s cenami 0,71 €/m2/mesiac; 0,50 €/m2/mesiac; 1,00 €/m2/mesiac; 0,99 €/m2/mesiac; 0,83€/m2/mesiac; 0,89 €/m2/mesiac; 0,51€/m2/mesiac.

Z uvedených podkladov je stanovená hodnota 9,28 €/m2/rok bez DPH a 11,13 €/m2/rok s DPH.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet MJ** | **MJ** | **Počet MJ** | **Nájomné/MJ [€/MJ]** | **Nájomné spolu [€]** |
| Pozemky parc.č. 11928/1, 11928/2, 22002/4 | 4,47 | m2 | 4,47 | 11,13 | 49,75 |
| **Hrubý výnos spolu:** |  |  |  |  | **49,75** |

**Náklady**

Z hrubého výnosu je vypočítaný odpočet nákladov a to dane vo výške 1,20 €/m2 zastavanej plochy v zmysle VZN Hlavného mesta Bratislava číslo 12/2012 s upresnením na rok 2015 a je vykonaný odpočet na správu a prenajímanie vo výške 2,5 % z hrubého výnosu

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Názov vynaloženého nákladu** | **Rok** | **Výpočet** | **Náklad [€/rok]** |
| **Prevádzkové náklady** |  |  |  |
| Daň s pozemkov | (všetky) | 5,36 | 5,36 |
| **Správne náklady** |  |  |  |
| Náklady na správu a prenajímanie | (všetky) | 2,50 % z 49,75 | 1,24 |
| **Náklady spolu:** |  |  | **6,60** |

**Odčerpateľný zdroj**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rok** | **Hrubý výnos [€]** | **Náklady [€]** | **Odčerpateľný zdroj [€]** |
| Všetky | 49,75 | 6,60 | 43,15 |

**Výpočet výnosovej hodnoty**

**Doba kapitalizácie:** Neobmedzená **ÚROKOVÁ MIERA: Zaťaženie daňou z príjmu:** d = 1,00 %**Základná úroková sadzba ECB:** i = 0,05 %**Miera rizika:** r = 3,50 %**Kapitalizačný úrokomer:** k = (0,05+3,5+1) / 100 = 0,0455

**Výnosová hodnota pozemku**

VŠHPOZ =  **948,35 €**

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 11928/1 | 362,79 |
| parcela č. 11928/2 | 364,91 |
| parcela č. 22002/4 | 220,65 |
| **Spolu** | **948,35** |

**3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Všeobecná hodnota pozemkov bola vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a výnosovou metódou. Výsledné hodnoty vypočítané obidvomi metódami sú porovnateľné a vzájomne potvrdzujú objektívnosť stanovenej všeobecnej hodnoty pozemkov.

**Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá** **metóda polohovej diferenciácie**.

|  |  |
| --- | --- |
| **Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov** | **Hodnota [€]** |
| Metóda polohovej diferenciácie | **891,99** |
| Výnosová metóda | **948,35** |

## 5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č. 02 na prízemí., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto

**Analýzy - polohy nehnuteľností, analýza využitia nehnuteľností a analýza zistených rizík – sú uvedené na strane číslo 28 a 29 tohto posudku a pre ohodnocovaný priestor zostávajú bez zmeny.**

### 5.1 STAVBY - NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3". Východiskový koeficient triedy polohy je stanovený vo výške 1,20, ktorý zodpovedá pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nebytových priestorov v centrálnej zóne Mesta Bratislava časť Nové Mesto a súčasnému trhu s nebytovými priestormi, so zohľadnením súčasného stavu obytného domu stavby obchodu a nebytových priestorov. Ohodnocované priestory sa nachádzajú v širšom centre Bratislavy, s výbornou dostupnosťou MHD ako aj vlastným autom. Budova so súp. č. 10722 má veľmi dobrý stav údržby, v roku 2007 prešla celkovou rekonštrukciou s nadštandardným vybavením. Bytový dom súp. č. 1506, ktorého súčasťou sú priestory 01, 02, 04 je s bežne vykonávanou údržbou, dom bol v rokoch 2010 - 2011 renovovaný, bolo vyhotovené dodatočné zateplenie fasád aj s omietkami a renovovala sa aj strecha. V blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností sú dobré podmienky na parkovanie motorových vozidiel(jednosmerné ulice). Blízkosť cesty Račianska ulica spôsobuje vyššiu hlučnosť. V okolí sa nachádza vzrastlá zeleň. V čase vykonania posudku bol dopyt s ponukou o bytové aj nebytové priestory približne v rovnováhe.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 1,2

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400) | 3,600 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 2,400 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,200 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,660 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080) | 0,120 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 1,200 | 10 | 12,00 |
| **2** | **Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 2,400 | 30 | 72,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 2,400 | 7 | 16,80 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 2,400 | 5 | 12,00 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah | III. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru** |  |  |  |  |
|  | komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením | I. | 3,600 | 10 | 36,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 2,400 | 8 | 19,20 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov | III. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| **9** | **Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu | II. | 2,400 | 5 | 12,00 |
| **10** | **Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome** |  |  |  |  |
|  | nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup | III. | 1,200 | 9 | 10,80 |
| **11** | **Charakteristika nebytového priestoru** |  |  |  |  |
|  | kancelárske priestory, projekcie | II. | 2,400 | 7 | 16,80 |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút | I. | 3,600 | 7 | 25,20 |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 3,600 | 6 | 21,60 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 1,200 | 4 | 4,80 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov | III. | 1,200 | 5 | 6,00 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | dobrý nebytový priestor | II. | 2,400 | 20 | 48,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **327,60** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 327,6/ 145 | 2,259 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 38 317,54 € \* 2,259 | **86 559,32 €** |

#### 5.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

**5.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

**Podklady na vypracovanie kombinovanej metódy:**

Nebytové priestory čísla 1 v stavbe č.s. 10722 a čísla 01, 02 a 04 v stavbe č.s 1506 sú užívané prevažne vlastníkom k vlastnej podnikateľskej činnosti a k poskytovaniu prenájmu voľných priestorov.

**K spracovaniu posudku boli zo strany vlastníka zmluvy o nájme nebytových priestorov nasledovne:**

* Nájomca Advokátska kancelária Mgr. Renáta Dobrovodská & spol., Račianska 15, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov čísla 2.28 a 2.09 na poschodí stavby č.s. 10722. Celková výmera je 41,77 m2. Celkové nájomné je stanovené na 660 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 15,80 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 18,96 €/m2/mesiac - celkom 227,53 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUP Slovakia, s.r.o., Račianska 15, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722. Celková výmera je 232,85 m2. Celkové nájomné je stanovené na 2800 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 12,02 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 14,42 €/m2/mesiac - celkom 173,15 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUROCAll Slovakia, s.r.o., Holičská 40, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722. Celková výmera je 117,23 m2. Celkové nájomné je stanovené na 1410 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 15,80 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 18,96 €/m2/mesiac - celkom 227,53 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUROIDEAL, s.r.o., Kríkova 3, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722 vedených ako miestnosť 2.26. Celková výmera je 14,86 m2. Celkové nájomné je stanovené na 250 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 16,82 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 20,18 €/m2/mesiac - celkom 242,26 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.

**Všetky vyššie uvedené nájomné zmluvy sú uzatvorené so spoločnosťami, ktoré sú majetkovo prepojené so spoločnosťou prenajímateľa EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava.**

Vecne nie je možné stanoviť náklady spojené s dodávkami energií a s využívaním hygienických zariadení k prenajatým priestorom.

**Úroková miera:**

Základná úroková sadzba podľa ECB je na úrovni 0,05 %/r, odhadovaná miera rizika je na úrovni 3,0 %/r s ohľadom na dostatočne objektívne zohľadnenie nákladov v podnikateľskom pláne. Zaťaženie vyplývajúce z dane z príjmu je vztiahnuté ku súčtu základnej úrokovej sadzby (i) a miery rizika (r) pomocou vzťahu d = ((i+r)\*100/(100-DZ))-(i+r) = 3,5\*100/78-3,5 = 1,0 %/r. Výsledná úroková miera je (i+r+d) = 4,55 %/r.

**Doba úžitkovosti:**

Uvažuje sa na dobu 20 rokov so zohľadnením vývoja sídelného útvaru Galanta a s ohľadom na technický stav nehnuteľností a stavieb a predpokladanú dobu ich ekonomickej životnosti.

**Použitý model:**

Použitý je model kapitalizácie odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom za likvidačnú hodnotu, ktorá je stanovená metódou polohovej diferenciácie so znížením o náklady a poplatky spojené s budúcim prevodom.

**Hrubý výnos**

Pri preverovaní uzatvorených nájomných zmlúv bolo zistené, že nájomné je stanovené vrátane energií a využívania iných priestorov - hygienické zariadenia, šatne a pod.

Znalec vykonal preverenie ponúk na internete, kde boli zistené dve ponuky vrátane ceny za energie a služby spojené s prenájmom. Hodnoty prenájmu predstavovali 14,66 €/m2/mesiac bez DPH a 14,93 €/m2/mesiac bez DPH, čo je primerané uzatvoreným nájomným zmluvám.

Pri predpoklade, že budú prenajaté všetky plochy nebytových priestorov s výnimkou schodísk, prístupových chodieb, kotolní a serverovní, je možné použiť nájomné ponúkané na internetových portáloch. Celkove na ulici Račianskej je 59 ponúk, z toho je cca 15 ponúk porovnateľných výmerovo a vybavenosťou s nebytovými priestormi čísla 1 v stavbe č.s. 10722 a čísla 01, 02 a 04 v stavbe č.s. 1506.

Tieto ponuky sú v rozpätí od 7,50 do 10,00 €/m2/ mesiac.

**Porovnaním ponúk bola stanovená nájomná cena vo výške 8,50 €/m2/mesiac - bez DPH po hodnotu 11,20 €/m2/mesiac - bez DPH. Cena prenájmu je odvodená od prístupu jednotlivých priestorov a ich umiestnenie v stavbe.**

**Pre výpočet sa použije nájomné pre prízemie a poschodie vo výške 11,00 €/m2/mesiac - bez DPH, s DPH je cena 13,20 €/m2/mesiac, 158,40 €/m2/rok**

**Pre výpočet sa použije nájomné pre suterén vo výške 10,0 €/m2/mesiac - bez DPH, s DPH je cena 12,0 €/m2/mesiac, 144,00 €/m2/rok**

**Toto nájomné je stanovené za predpokladu, že si nájomníci hradia samostatne:**

1. nájomné za prenájom nebytových priestorov po jednotlivých kanceláriách
2. náklady za poskytovanie služieb spojených s užívaním priestorov čo obsahuje
3. zapožičanie samostatných hnuteľných vecí - nábytok a zariadenie
4. dodávku elektrickej energie
5. dodávku vody z verejných vodovodov
6. odvádzanie odpadových vôd do verejných kanalizácií
7. dodávka teple do ústredného vykurovania vo vykurovacom období
8. upratovanie a údržba prislúchajúcich spoločných priestorov
9. spoločné informátorské a vrátnické služby
10. odvoz a následná likvidácia komunálneho odpadu
11. spojené s dodávkou energií a s poskytovaním služieb
12. nájomné za inventár

Nájomca hradí poistenie a dane z nehnuteľností - táto hodnota je započítaná vo výške nájmu.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet MJ** | **Počet MJ** | **MJ** | **Nájomné [€/MJ/rok]** | **Nájomné spolu [€/rok]** |
| Nebytový priestor č. 02 - prízemie , č.s. 1506 | 6,45+1,4+1,4+11,49+15,11+4,19+1,33+1,33 | 42,70 | m2 | 158,40 | 6 763,68 |

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Pozemok na ktorý sa uplatňuje podiel pozemku na výnosoch je parcela číslo 11928/1, 11928/2 a 22002/4 o výmere 744 m2 a to v podiele 6/1000 čo predstavuje 5,95 m2. Podiel pozemku na výnose je stanovený odborným odhadom vo výške 3% z hrubého výnosu stavieb. Vypočítaný ročný nájom je 110,45 € (pri jednotkovej cene 199,82 €/m2 a dobe návratnosti investície 15 rokov) Vypočítaný nájom tvorí 1,63% z hrubého výnosu stavby. Odkapitalizovaná hodnota pozemku je k\*VŠHpoz = 50,10 € ( 0,80 % z hrubého výnosu stavby)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€/rok]** |
| Podiel pozemku na výnose | 3% z 6 763,68 | **202,91** |

**Hrubý výnos stavby:**  6 763,68 - 202,91 =  **6 560,77 €/rok**

**Náklady**

* Náklady na správu a prenájom sa predpokladajú vo výške 2% z hrubého výnosu.
* Náklady na údržbu sa predpokladajú vo výške 0,5% z východiskovej hodnoty stavieb
* Poistné sa uvažuje vo výške podľa poistnej zmluvy podiel z hodnoty celkom 480 € t.j. 101,51 €
* Daň z nehnuteľností sa uvažuje vo výške podľa výmeru na rok 2015 t.j. podiel z hodnoty 1571,68 € t.j. 31,00 €

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov vynaloženého nákladu** | **Výpočet** | **Náklad [€/rok]** |
| **Prevádzkové náklady** |  |  |
| Daň z nehnuteľností | 101,51 | 101,51 |
| Poistenie | 31 | 31,00 |
| **Náklady na údržbu** |  |  |
| Náklady na údržbu | 0,50 % z 49 416,48 | 247,08 |
| **Správne náklady** |  |  |
| Prenajímanie a správa | 2,00 % z 6 560,77 | 131,22 |
| **Náklady spolu:** |  | **510,81** |

**Odhad straty**

Odhad ročnej straty na nájomnom je stanovený vo výške 10% z hrubého výnosu stavieb zníženého o podiel pozemku na výnose. Odhad vychádza zo súčasného dopytu po prenájmoch v ohodnocovanej budove a z porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite ako i z ponúk na prenájom obdobného typu stavieb.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€/rok]** |
| Odhad straty | 10% z 6 560,77 | **656,08** |

**Odčerpateľný zdroj**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Hrubý výnos stavby [€/rok]** | **Náklady [€/rok]** | **Odhad straty [€/rok]** | **Odčerpateľný zdroj [€/rok]** |
| 6 560,77 | 510,81 | 656,08 | **5 393,88** |

**Výpočet výnosovej hodnoty**

**Doba úžitkovosti:**  20 r.**Základná úroková sadzba ECB:**  i = 0,05 %/rok**Miera rizika:**  r = 3,50 %/rok**Zaťaženie daňou z príjmu:**  d = 1,00 %/rok**Úroková miera:**  u = 0,05 + 3,50 + 1,00 = 4,55 %/rok**Kapitalizačný úrokomer:**  k = 4,55 / 100 = 0,0455

**Likvidačná hodnota**

Je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stavieb stanovenej metódou polohovej diferenciácie a v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa predaja (napr. realitnej kancelárie) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s predajom (napr. znalecký posudok, právny servis, poplatky na katastri nehnuteľností a pod.).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€]** |
| VŠH metódou poloh.difer. |  | 86 559,32 |
| **Likvidačné náklady:** |  |  |
| Náklady na likvidáciu | 0,20 % z 86 559,32 € | 173,12 |
| **Likvidačná hodnota:** |  | **86 386,20** |

**Výnosová hodnota**

HV = 69 860,25 + 35 478,37 = **105 338,61 €**

**5.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

**Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou podľa Naegeliho v pomere HV:** TH = 1:1. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje technický stav ohodnocovaných stavieb.

**Technická hodnota stavieb (TH):**  38 317,54 €**Výnosová hodnota (HV):**  105 338,61 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

Váha technickej hodnoty: b = 1Váha výnosovej hodnoty: a = 1

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

= **71 828,08 €**

**5.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Všeobecná hodnota stavieb bola vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Pre porovnanie hodnôt je ale pri úveroch podstatná sama výnosová hodnota dosahovaná z prenájmu

**Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá** **metóda polohovej diferenciácie.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb** | **Hodnota [€]** |
| Metóda polohovej diferenciácie | **86 559,32** |
| Kombinovaná metóda | **71 828,08** |
| Výnosová hodnota | **105 338,61** |

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**VŠH stavieb = 86 559,32 €**

### 5.2 POZEMKY

#### 5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 5.2.1.1 LV č. 4046, k.ú. Nové Mesto

Stavba Obytný dom č.s. 1506 bola postavená v roku 1964 na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2. Súčasťou je i pozemok parc.č. 22002/4 tvoriaci prístup k severným vchodom do bytového domu. Pozemky sú umiestnený na ulici Račianskej na okraji centrálnej zóny Hlavného mesta SR Bratislava v lokalite Nové Mesto. V okolí domu sú prevažne stavby obytných domov, ktoré majú v prízemných častiach prevádzkové priestory. Dostupnosť do centra mesta je do 10 minút pešou chôdzou - centrálna zóna mesta Bratislava I je od lokality stavieb len jednu ulicu. Vo vzdialenosti do 100 m je zastávka mestskej hromadnej električkovej dopravy. V dostupnosti do 5 minút autom sa nachádza hlavná železničná stanica a taktiež v dostupnosti do 5 minút autom i hlavné autobusové nástupište prímestskej a diaľkovej autobusovej dopravy.

Obytný dom má 84 bytov na bývanie a v prízemí, suteréne a čiastočne na poschodí sa nachádzajú nebytové priestory. V Meste Bratislava je miera nezamestnanosti do 5,75%. V okolí stavby je priemerná hustota obyvateľstva. Pozemok je orientovaný v smere východ-západ. V Meste Bratislava je možnosť železničnej, autobusovej, leteckej a miestnej dopravy. Pozemok je ovplyvňovaný hlukom z verejných komunikácií, z parkovísk pred obchodným centrom a hlukom z električkovej trate. V danej lokalite je vyšší až vyrovnaný záujem o kúpu a prenájom pozemkov. Pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 11928/1 | zastavané plochy a nádvoria | 285 | 285,00 | 8/1000 | 2,28 |
| 11928/2 | zastavané plochy a nádvoria | 286 | 286,00 | 8/1000 | 2,29 |
| 22002/4 | ostatná plocha | 173 | 173,00 | 8/1000 | 1,38 |
| **Spolu výmera** |  |  | **744,00** |  | **5,95** |

**Obec:**  Bratislava**Východisková hodnota:**  VHMJ = 66,39 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 6. obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom | 1,40 |
| kV koeficient intenzity využitia | 3. nebytové stavby s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy | 1,05 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 2. obchodná poloha a byty | 1,30 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,40 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,25 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach | 0,90 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 1,40 \* 1,00 \* 1,05 \* 1,30 \* 1,40 \* 1,25 \* 0,90 | 3,0098 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 66,39 €/m2 \* 3,0098 | 199,82 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 744,00 m2 \* 199,82 €/m2 | 148 666,08 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** | **Spoluvlastnícky podiel** | **Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]** |
| parcela č. 11928/1 | 56 948,70 | 8/1000 | 455,59 |
| parcela č. 11928/2 | 57 148,52 | 8/1000 | 457,19 |
| parcela č. 22002/4 | 34 568,86 | 8/1000 | 276,55 |
| **Spolu** | **148 666,08** |  | **1 189,33** |

#### 5.2.2 VÝNOSOVÁ METÓDA

###### 5.2.2.2.1 LV č. 4046, k.ú. Nové Mesto

Výnosová hodnota pozemkov je vypočítaná z dosahovaného nájomného za pozemky, vychádzajúceho s cenových ponúk uverejnených na internete (TOP reality) k 20.3.2016. Celkove je uvedených v Hlavnom meste Bratislava 27 ponúk v rôznych lokalitách.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 11928/1 | zastavané plochy a nádvoria | 285 | 285,00 | 8/1000 | 2,28 |
| 11928/2 | zastavané plochy a nádvoria | 286 | 286,00 | 8/1000 | 2,29 |
| 22002/4 | ostatná plocha | 173 | 173,00 | 8/1000 | 1,38 |
| **Spolu výmera** |  |  | **744,00** |  | **5,95** |

**Hrubý výnos**

Prevažne ide o pozemky s vybudovanými betónovými plochami na pozemkoch. Z uverejnených ponúk bolo vybratých 7 ponúk s cenami 0,71 €/m2/mesiac; 0,50 €/m2/mesiac; 1,00 €/m2/mesiac; 0,99 €/m2/mesiac; 0,83€/m2/mesiac; 0,89 €/m2/mesiac; 0,51€/m2/mesiac.

Z uvedených podkladov je stanovená hodnota 9,28 €/m2/rok bez DPH a 11,13 €/m2/rok s DPH.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet MJ** | **MJ** | **Počet MJ** | **Nájomné/MJ [€/MJ]** | **Nájomné spolu [€]** |
| Pozemky parc.č. 11928/1, 11928/2, 22002/4 v podiele 8/1000 | 5,95 | m2 | 5,95 | 11,13 | 66,22 |
| **Hrubý výnos spolu:** |  |  |  |  | **66,22** |

**Náklady**

Z hrubého výnosu je vypočítaný odpočet nákladov a to dane vo výške 1,20 €/m2 zastavanej plochy v zmysle VZN Hlavného mesta Bratislava číslo 12/2012 s upresnením na rok 2015 a je vykonaný odpočet na správu a prenajímanie vo výške 2,5 % z hrubého výnosu.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Názov vynaloženého nákladu** | **Rok** | **Výpočet** | **Náklad [€/rok]** |
| **Prevádzkové náklady** |  |  |  |
| Daň z nehnuteľností | (všetky) | 7,14 | 7,14 |
| **Správne náklady** |  |  |  |
| Náklady na správu a prenájom | (všetky) | 2,50 % z 66,22 | 1,66 |
| **Náklady spolu:** |  |  | **8,80** |

**Odčerpateľný zdroj**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rok** | **Hrubý výnos [€]** | **Náklady [€]** | **Odčerpateľný zdroj [€]** |
| Všetky | 66,22 | 8,80 | 57,42 |

**Výpočet výnosovej hodnoty**

**Doba kapitalizácie:** Neobmedzená **ÚROKOVÁ MIERA: Zaťaženie daňou z príjmu:** d = 1,00 %**Základná úroková sadzba ECB:** i = 0,05 %**Miera rizika:** r = 3,50 %**Kapitalizačný úrokomer:** k = (0,05+3,5+1) / 100 = 0,0455

**Výnosová hodnota pozemku**

VŠHPOZ =  **1 261,98 €**

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 11928/1 | 483,58 |
| parcela č. 11928/2 | 485,70 |
| parcela č. 22002/4 | 292,69 |
| **Spolu** | **1 261,98** |

**5.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Všeobecná hodnota pozemkov bola vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a výnosovou metódou. Výsledné hodnoty vypočítané obidvomi metódami sú porovnateľné a vzájomne potvrdzujú objektívnosť stanovenej všeobecnej hodnoty pozemkov.

**Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá** **metóda polohovej diferenciácie**.

|  |  |
| --- | --- |
| **Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov** | **Hodnota [€]** |
| Metóda polohovej diferenciácie | **1 189,33** |
| Výnosová metóda | **1 261,98** |

## 6. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č. 04 v suteréne (-1.P)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto

**Analýzy - polohy nehnuteľností, analýza využitia nehnuteľností a analýza zistených rizík – sú uvedené na strane číslo 28 a 29 tohto posudku a pre ohodnocovaný priestor zostávajú bez zmeny.**

### 6.1 STAVBY - NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 6.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb - Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3". Východiskový koeficient triedy polohy je stanovený vo výške 1,20, ktorý zodpovedá pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nebytových priestorov v centrálnej zóne Mesta Bratislava časť Nové Mesto a súčasnému trhu s nebytovými priestormi, so zohľadnením súčasného stavu obytného domu stavby obchodu a nebytových priestorov. Ohodnocované priestory sa nachádzajú v širšom centre Bratislavy, s výbornou dostupnosťou MHD ako aj vlastným autom. Budova so súp. č. 10722 má veľmi dobrý stav údržby, v roku 2007 prešla celkovou rekonštrukciou s nadštandardným vybavením. Bytový dom súp. č. 1506, ktorého súčasťou sú priestory 01, 02, 04 je s bežne vykonávanou údržbou, dom bol v rokoch 2010 - 2011 renovovaný, bolo vyhotovené dodatočné zateplenie fasád aj s omietkami a renovovala sa aj strecha. V blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností sú dobré podmienky na parkovanie motorových vozidiel(jednosmerné ulice). Blízkosť cesty Račianska ulica spôsobuje vyššiu hlučnosť. V okolí sa nachádza vzrastlá zeleň. V čase vykonania posudku bol dopyt s ponukou o bytové aj nebytové priestory približne v rovnováhe.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 1,2

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400) | 3,600 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 2,400 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,200 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,660 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080) | 0,120 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 1,200 | 10 | 12,00 |
| **2** | **Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 2,400 | 30 | 72,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav bytu a bytového domu** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 2,400 | 7 | 16,80 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.) | II. | 2,400 | 5 | 12,00 |
| **5** | **Príslušenstvo bytového domu** |  |  |  |  |
|  | práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah | III. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| **6** | **Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru** |  |  |  |  |
|  | komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením | I. | 3,600 | 10 | 36,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 2,400 | 8 | 19,20 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku** |  |  |  |  |
|  | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov | III. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| **9** | **Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu | II. | 2,400 | 5 | 12,00 |
| **10** | **Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome** |  |  |  |  |
|  | nebytový priestor v 1. PP | IV. | 0,660 | 9 | 5,94 |
| **11** | **Charakteristika nebytového priestoru** |  |  |  |  |
|  | kancelárske priestory, projekcie | II. | 2,400 | 7 | 16,80 |
| **12** | **Doprava v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút | I. | 3,600 | 7 | 25,20 |
| **13** | **Občianska vybavenosť v okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 3,600 | 6 | 21,60 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 1,200 | 4 | 4,80 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu** |  |  |  |  |
|  | zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov | III. | 1,200 | 5 | 6,00 |
| **16** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | dobrý nebytový priestor | II. | 2,400 | 20 | 48,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **145** | **322,74** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 322,74/ 145 | 2,226 |
| Všeobecná hodnota | VŠHB = TH \* kPD = 65 117,68 € \* 2,226 | **144 951,96 €** |

#### 6.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

**6.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

**Podklady na vypracovanie kombinovanej metódy:**

Nebytové priestory čísla 1 v stavbe č.s. 10722 a čísla 01, 02 a 04 v stavbe č.s 1506 sú užívané prevažne vlastníkom k vlastnej podnikateľskej činnosti a k poskytovaniu prenájmu voľných priestorov.

**K spracovaniu posudku boli zo strany vlastníka zmluvy o nájme nebytových priestorov nasledovne:**

* Nájomca Advokátska kancelária Mgr. Renáta Dobrovodská & spol., Račianska 15, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov čísla 2.28 a 2.09 na poschodí stavby č.s. 10722. Celková výmera je 41,77 m2. Celkové nájomné je stanovené na 660 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 15,80 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 18,96 €/m2/mesiac - celkom 227,53 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUP Slovakia, s.r.o., Račianska 15, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722. Celková výmera je 232,85 m2. Celkové nájomné je stanovené na 2800 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 12,02 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 14,42 €/m2/mesiac - celkom 173,15 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUROCAll Slovakia, s.r.o., Holičská 40, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722. Celková výmera je 117,23 m2. Celkové nájomné je stanovené na 1410 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 15,80 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 18,96 €/m2/mesiac - celkom 227,53 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.
* Nájomca EUROIDEAL, s.r.o., Kríkova 3, Bratislava - prenájom kancelárskych priestorov stavby č.s. 10722 vedených ako miestnosť 2.26. Celková výmera je 14,86 m2. Celkové nájomné je stanovené na 250 €/mesiac bez DPH - čo predstavuje hodnotu 16,82 €/m2/mesiac bez DPH. Cena s DPH je 20,18 €/m2/mesiac - celkom 242,26 €/m2/rok. V cene nájomného sú zahrnuté dodávky elektriny, vykurovania, vody, stočné, odvoz odpadu, opravy a údržba a užívanie hygienických zariadení v danom podlaží.

**Všetky vyššie uvedené nájomné zmluvy sú uzatvorené so spoločnosťami, ktoré sú majetkovo prepojené so spoločnosťou prenajímateľa EUROREALITY Slovakia, s.r.o., Kríková 3, Bratislava.**

Vecne nie je možné stanoviť náklady spojené s dodávkami energií a s využívaním hygienických zariadení k prenajatým priestorom.

**Úroková miera:**

Základná úroková sadzba podľa ECB je na úrovni 0,05 %/r, odhadovaná miera rizika je na úrovni 3,0 %/r s ohľadom na dostatočne objektívne zohľadnenie nákladov v podnikateľskom pláne. Zaťaženie vyplývajúce z dane z príjmu je vztiahnuté ku súčtu základnej úrokovej sadzby (i) a miery rizika (r) pomocou vzťahu d = ((i+r)\*100/(100-DZ))-(i+r) = 3,5\*100/78-3,5 = 1,0 %/r. Výsledná úroková miera je (i+r+d) = 4,55 %/r.

**Doba úžitkovosti:**

Uvažuje sa na dobu 20 rokov so zohľadnením vývoja sídelného útvaru Galanta a s ohľadom na technický stav nehnuteľností a stavieb a predpokladanú dobu ich ekonomickej životnosti.

**Použitý model:**

Použitý je model kapitalizácie odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom za likvidačnú hodnotu, ktorá je stanovená metódou polohovej diferenciácie so znížením o náklady a poplatky spojené s budúcim prevodom.

**Hrubý výnos**

Pri preverovaní uzatvorených nájomných zmlúv bolo zistené, že nájomné je stanovené vrátane energií a využívania iných priestorov - hygienické zariadenia, šatne a pod.

Znalec vykonal preverenie ponúk na internete, kde boli zistené dve ponuky vrátane ceny za energie a služby spojené s prenájmom. Hodnoty prenájmu predstavovali 14,66 €/m2/mesiac bez DPH a 14,93 €/m2/mesiac bez DPH, čo je primerané uzatvoreným nájomným zmluvám.

Pri predpoklade, že budú prenajaté všetky plochy nebytových priestorov s výnimkou schodísk, prístupových chodieb, kotolní a serverovní, je možné použiť nájomné ponúkané na internetových portáloch. Celkove na ulici Račianskej je 59 ponúk, z toho je cca 15 ponúk porovnateľných výmerovo a vybavenosťou s nebytovými priestormi čísla 1 v stavbe č.s. 10722 a čísla 01, 02 a 04 v stavbe č.s. 1506.

Tieto ponuky sú v rozpätí od 7,50 do 10,00 €/m2/ mesiac.

**Porovnaním ponúk bola stanovená nájomná cena vo výške 8,50 €/m2/mesiac - bez DPH po hodnotu 11,20 €/m2/mesiac - bez DPH. Cena prenájmu je odvodená od prístupu jednotlivých priestorov a ich umiestnenie v stavbe.**

**Pre výpočet sa použije nájomné pre prízemie a poschodie vo výške 11,00 €/m2/mesiac - bez DPH, s DPH je cena 13,20 €/m2/mesiac, 158,40 €/m2/rok**

**Pre výpočet sa použije nájomné pre suterén vo výške 10,0 €/m2/mesiac - bez DPH, s DPH je cena 12,0 €/m2/mesiac, 144,00 €/m2/rok**

**Toto nájomné je stanovené za predpokladu, že si nájomníci hradia samostatne:**

1. nájomné za prenájom nebytových priestorov po jednotlivých kanceláriách
2. náklady za poskytovanie služieb spojených s užívaním priestorov čo obsahuje
3. zapožičanie samostatných hnuteľných vecí - nábytok a zariadenie
4. dodávku elektrickej energie
5. dodávku vody z verejných vodovodov
6. odvádzanie odpadových vôd do verejných kanalizácií
7. dodávka teple do ústredného vykurovania vo vykurovacom období
8. upratovanie a údržba prislúchajúcich spoločných priestorov
9. spoločné informátorské a vrátnické služby
10. odvoz a následná likvidácia komunálneho odpadu
11. spojené s dodávkou energií a s poskytovaním služieb
12. nájomné za inventár

Nájomca hradí poistenie a dane z nehnuteľností - táto hodnota je započítaná vo výške nájmu.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet MJ** | **Počet MJ** | **MJ** | **Nájomné [€/MJ/rok]** | **Nájomné spolu [€/rok]** |
| Nebytový priestor č. 04 - suterén , č.s. 1506 | 19,44+16,34+19,44+9,65+12,25+1,42+2,07 | 80,61 | m2 | 144,00 | 11 607,84 |

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

Pozemok na ktorý sa uplatňuje podiel pozemku na výnosoch je parcela číslo 11928/1, 11928/2 a 22002/4 o výmere 744 m2 a to v podiele 15/1000 čo predstavuje 11,17 m2. Podiel pozemku na výnose je stanovený odborným odhadom vo výške 3% z hrubého výnosu stavieb. Vypočítaný ročný nájom je 207,35 € (pri jednotkovej cene 199,82 €/m2 a dobe návratnosti investície 15 rokov) Vypočítaný nájom tvorí 1,79% z hrubého výnosu stavby. Odkapitalizovaná hodnota pozemku je k\*VŠHpoz = 101,56 € ( 0,87 % z hrubého výnosu stavby)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€/rok]** |
| Podiel pozemku na výnose | 3% z 11 607,84 | **348,24** |

**Hrubý výnos stavby:**  11 607,84 - 348,24 =  **11 259,60 €/rok**

**Náklady**

* Náklady na správu a prenájom sa predpokladajú vo výške 2% z hrubého výnosu.
* Náklady na údržbu sa predpokladajú vo výške 0,5% z východiskovej hodnoty stavieb
* Poistné sa uvažuje vo výške podľa poistnej zmluvy podiel z hodnoty celkom 480 € t.j. 56,50 €
* Daň z nehnuteľností sa uvažuje vo výške podľa výmeru na rok 2015 t.j. podiel z hodnoty 1571,68 € t.j. 185,08 €

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov vynaloženého nákladu** | **Výpočet** | **Náklad [€/rok]** |
| **Prevádzkové náklady** |  |  |
| Daň z nehnuteľností | 185,08 | 185,08 |
| Poistenie | 56 | 56,00 |
| **Náklady na údržbu** |  |  |
| Náklady na údržbu a opravy | 0,50 % z 84 711,44 | 423,56 |
| **Správne náklady** |  |  |
| Prenajímanie a správa | 2,00 % z 11 259,60 | 225,19 |
| **Náklady spolu:** |  | **889,83** |

**Odhad straty**

Odhad ročnej straty na nájomnom je stanovený vo výške 10% z hrubého výnosu stavieb zníženého o podiel pozemku na výnose. Odhad vychádza zo súčasného dopytu po prenájmoch v ohodnocovanej budove a z porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite ako i z ponúk na prenájom obdobného typu stavieb.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€/rok]** |
| Odhad straty | 10% z 11 259,60 | **1 125,96** |

**Odčerpateľný zdroj**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Hrubý výnos stavby [€/rok]** | **Náklady [€/rok]** | **Odhad straty [€/rok]** | **Odčerpateľný zdroj [€/rok]** |
| 11 259,60 | 889,83 | 1 125,96 | **9 243,81** |

**Výpočet výnosovej hodnoty**

**Doba úžitkovosti:**  20 r.**Základná úroková sadzba ECB:**  i = 0,05 %/rok**Miera rizika:**  r = 3,50 %/rok**Zaťaženie daňou z príjmu:**  d = 1,00 %/rok**Úroková miera:**  u = 0,05 + 3,50 + 1,00 = 4,55 %/rok**Kapitalizačný úrokomer:**  k = 4,55 / 100 = 0,0455

**Likvidačná hodnota**

Je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stavieb stanovenej metódou polohovej diferenciácie a v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa predaja (napr. realitnej kancelárie) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s predajom (napr. znalecký posudok, právny servis, poplatky na katastri nehnuteľností a pod.).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Spolu [€]** |
| VŠH metódou poloh.difer. |  | 144 951,96 |
| **Likvidačné náklady:** |  |  |
| Náklady na likvidáciu | 0,20 % z 144 951,96 € | 289,90 |
| **Likvidačná hodnota:** |  | **144 662,06** |

**Výnosová hodnota**

HV = 119 723,62 + 59 411,96 = **179 135,59 €**

**6.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

**Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou podľa Naegeliho v pomere HV:** TH = 1:1. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje technický stav ohodnocovaných stavieb.

**Technická hodnota stavieb (TH):**  65 117,68 €**Výnosová hodnota (HV):**  179 135,59 €

Určenie váh podľa Neageliho:

Rozdiel:

Váha technickej hodnoty: b = 1Váha výnosovej hodnoty: a = 1

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

= **122 126,64 €**

**6.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Všeobecná hodnota stavieb bola vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou. Pre porovnanie hodnôt je ale pri úveroch podstatná sama výnosová hodnota dosahovaná z prenájmu

**Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá** **metóda polohovej diferenciácie.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb** | **Hodnota [€]** |
| Metóda polohovej diferenciácie | **144 951,96** |
| Kombinovaná metóda | **122 126,64** |
| Výnosová hodnota | **179 135,59** |

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**VŠH stavieb = 144 951,96 €**

### 6.2 POZEMKY

#### 6.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 6.2.1.1 LV č. 4046 k.ú. Nové Mesto

Stavba Obytný dom č.s. 1506 bola postavená v roku 1964 na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2. Súčasťou je i pozemok parc.č. 22002/4 tvoriaci prístup k severným vchodom do bytového domu. Pozemky sú umiestnený na ulici Račianskej na okraji centrálnej zóny Hlavného mesta SR Bratislava v lokalite Nové Mesto. V okolí domu sú prevažne stavby obytných domov, ktoré majú v prízemných častiach prevádzkové priestory. Dostupnosť do centra mesta je do 10 minút pešou chôdzou - centrálna zóna mesta Bratislava I je od lokality stavieb len jednu ulicu. Vo vzdialenosti do 100 m je zastávka mestskej hromadnej električkovej dopravy. V dostupnosti do 5 minút autom sa nachádza hlavná železničná stanica a taktiež v dostupnosti do 5 minút autom i hlavné autobusové nástupište prímestskej a diaľkovej autobusovej dopravy.

Obytný dom má 84 bytov na bývanie a v prízemí, suteréne a čiastočne na poschodí sa nachádzajú nebytové priestory. V Meste Bratislava je miera nezamestnanosti do 5,75%. V okolí stavby je priemerná hustota obyvateľstva. Pozemok je orientovaný v smere východ-západ. V Meste Bratislava je možnosť železničnej, autobusovej, leteckej a miestnej dopravy. Pozemok je ovplyvňovaný hlukom z verejných komunikácií, z parkovísk pred obchodným centrom a hlukom z električkovej trate. V danej lokalite je vyšší až vyrovnaný záujem o kúpu a prenájom pozemkov. Pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 11928/1 | zastavané plochy a nádvoria | 285 | 285,00 | 15/1000 | 4,28 |
| 11928/2 | zastavané plochy a nádvoria | 286 | 286,00 | 15/1000 | 4,29 |
| 22002/4 | ostatná plocha | 173 | 173,00 | 15/1000 | 2,60 |
| **Spolu výmera** |  |  | **744,00** |  | **11,17** |

**Obec:**  Bratislava**Východisková hodnota:**  VHMJ = 66,39 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, | 1,40 |
| kV koeficient intenzity využitia | 3. nebytové stavby s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy | 1,05 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 2. obchodná poloha a byty | 1,30 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,40 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,25 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach | 0,90 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 1,40 \* 1,00 \* 1,05 \* 1,30 \* 1,40 \* 1,25 \* 0,90 | 3,0098 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 66,39 €/m2 \* 3,0098 | 199,82 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 744,00 m2 \* 199,82 €/m2 | 148 666,08 € |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** | **Spoluvlastnícky podiel** | **Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]** |
| parcela č. 11928/1 | 56 948,70 | 15/1000 | 854,23 |
| parcela č. 11928/2 | 57 148,52 | 15/1000 | 857,23 |
| parcela č. 22002/4 | 34 568,86 | 15/1000 | 518,53 |
| **Spolu** | **148 666,08** |  | **2 229,99** |

#### 6.2.2 VÝNOSOVÁ METÓDA

###### 6.2.2.2.1 LV č. 4046 k.ú. Nové Mesto

Výnosová hodnota pozemkov je vypočítaná z dosahovaného nájomného za pozemky, vychádzajúceho s cenových ponúk uverejnených na internete (TOP reality) k 20.3.2016. Celkove je uvedených v Hlavnom meste Bratislava 27 ponúk v rôznych lokalitách.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera podielu [m2]** |
| 11928/1 | zastavané plochy a nádvoria | 285 | 285,00 | 15/1000 | 4,28 |
| 11928/2 | zastavané plochy a nádvoria | 286 | 286,00 | 15/1000 | 4,29 |
| 22002/4 | ostatná plocha | 173 | 173,00 | 15/1000 | 2,60 |
| **Spolu výmera** |  |  | **744,00** |  | **11,17** |

**Hrubý výnos**

Prevažne ide o pozemky s vybudovanými betónovými plochami na pozemkoch. Z uverejnených ponúk bolo vybratých 7 ponúk s cenami 0,71 €/m2/mesiac; 0,50 €/m2/mesiac; 1,00 €/m2/mesiac; 0,99 €/m2/mesiac; 0,83€/m2/mesiac; 0,89 €/m2/mesiac; 0,51€/m2/mesiac.

Z uvedených podkladov je stanovená hodnota 9,28 €/m2/rok bez DPH a 11,13 €/m2/rok s DPH.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet MJ** | **MJ** | **Počet MJ** | **Nájomné/MJ [€/MJ]** | **Nájomné spolu [€]** |
| Pozemky parc.č. 11928/1, 11928/2, 22002/4 v podiele 15/1000 | 11,17 | m2 | 11,17 | 11,13 | 124,32 |
| **Hrubý výnos spolu:** |  |  |  |  | **124,32** |

**Náklady**

Z hrubého výnosu je vypočítaný odpočet nákladov a to dane vo výške 1,20 €/m2 zastavanej plochy v zmysle VZN Hlavného mesta Bratislava číslo 12/2012 s upresnením na rok 2015 a je vykonaný odpočet na správu a prenajímanie vo výške 2,5 % z hrubého výnosu.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Názov vynaloženého nákladu** | **Rok** | **Výpočet** | **Náklad [€/rok]** |
| **Prevádzkové náklady** |  |  |  |
| Daň z nehnuteľností | (všetky) | 13,4 | 13,40 |
| **Správne náklady** |  |  |  |
| Náklady na správu a prenajímanie | (všetky) | 2,50 % z 124,32 | 3,11 |
| **Náklady spolu:** |  |  | **16,51** |

**Odčerpateľný zdroj**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rok** | **Hrubý výnos [€]** | **Náklady [€]** | **Odčerpateľný zdroj [€]** |
| Všetky | 124,32 | 16,51 | 107,81 |

**Výpočet výnosovej hodnoty**

**Doba kapitalizácie:** Neobmedzená **ÚROKOVÁ MIERA: Zaťaženie daňou z príjmu:** d = 1,00 %**Základná úroková sadzba ECB:** i = 0,05 %**Miera rizika:** r = 3,50 %**Kapitalizačný úrokomer:** k = (0,05+3,5+1) / 100 = 0,0455

**Výnosová hodnota pozemku**

VŠHPOZ =  **2 369,45 €**

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 11928/1 | 907,90 |
| parcela č. 11928/2 | 910,02 |
| parcela č. 22002/4 | 551,53 |
| **Spolu** | **2 369,45** |

**3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Všeobecná hodnota pozemkov bola vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a výnosovou metódou. Výsledné hodnoty vypočítané obidvomi metódami sú porovnateľné a vzájomne potvrdzujú objektívnosť stanovenej všeobecnej hodnoty pozemkov.

**Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá** **metóda polohovej diferenciácie**.

|  |  |
| --- | --- |
| **Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov** | **Hodnota [€]** |
| Metóda polohovej diferenciácie | **2 229,99** |
| Výnosová metóda | **2 369,45** |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pre účel vykonania dobrovoľnej dražby:**

1. nebytového priestoru č. 01 nachádzajúceho sa v suteréne - 1.PP, na prízemí - 1.NP, na poschodí - 2.NP v stavbe č.s. 10722 - "Obchod", postavenej na pozemku parc.č. 11928/3, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 15, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 10722 vo výške 50166/65520

* podielu na pozemku parc.č.11928/3, v k.ú. Nové Mesto vo výške 766/1000

1. nebytového priestoru č. 04 nachádzajúceho sa v suteréne - 1.PP v stavbe č.s. 1506 - "Bytový dom", postavenej na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 17, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 1506 vo výške 7703/519660

* podielu na pozemku parc.č.11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto vo výške 15/1000

1. nebytového priestoru č. 02 nachádzajúceho sa v prízemí - 1.NP v stavbe č.s. 1506 - "Bytový dom", postavenej na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 17, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 1506 vo výške 4226/519660

* podielu na pozemku parc.č.11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto vo výške 8/1000

1. nebytového priestoru č. 01 nachádzajúceho sa na 1. poschodí - 2.NP v stavbe č.s. 1506 - "Bytový dom", postavenej na pozemku parc.č. 11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto, Račianska ulica, vchod č. 17, Bratislava III a podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 1506 vo výške 3340/519660

* podielu na pozemku parc.č.11928/1, 11928/2, v k.ú. Nové Mesto vo výške 6/1000

**Po výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb by všeobecná hodnota nehnuteľností dosiahla hodnoty uvedené v nasledujúcej rekapitulácii:**

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:**

**VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor číslo 1., na prízemí, (1.p a 1.PP), domu č.s. 10722, vchod 15**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu: 740 457,85 €Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 1 020 879,04 €

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu: 50 047,03 €Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 47 143,13 €

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie**

**VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 01 na 1.P (poschodí)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu: 57 965,35 €Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 69 145,80 €

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu: 948,35 €Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 891,99 €

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie**

**VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 02 na prízemí., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu: 71 828,08 €Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 86 559,32 €

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu: 1 261,98 €Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 1 189,33 €

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie**

**VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 04 v suteréne (-1.P)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu: 122 126,64 €Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 144 951,96 €

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota výnosovou metódou spoluvlastníckeho podielu: 2 369,45 €Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 2 229,99 €

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie**

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota celej časti [€]** | **Spoluvl. podiel** | **Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]** |
| **Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov:**  **Nebytový priestor číslo 1., na prízemí, (1.p a 1.PP), domu č.s. 10722, vchod 15** |  |  |  |
| **Nebytový priestor č.1 na prízemí, vchod 15, stavba č.s. 10722 v k.ú. Nové Mesto** | 1 020 879,04 | 1/1 | **1 020 879,04** |
| **Pozemky** |  |  |  |
| LV č. 5169, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11928/3 (235,93 m2) | 61 544,56 | 766/1000 | 47 143,13 |
| **Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor číslo 1., na prízemí, (1.p a 1.PP), domu č.s. 10722, vchod 15** |  |  | **1 068 022,17** |
|  |  |  |  |
| **Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov:**  **Nebytový priestor č. 01 na 1.P (poschodí)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** |  |  |  |
| **Nebytový priestor č.01 na poschodí (1.P.) dom č.s.1506 v k.ú. Nové Mesto** | 69 145,80 | 1/1 | **69 145,80** |
| **Pozemky** |  |  |  |
| LV č. 4046, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11928/1 (1,71 m2) | 56 948,70 | 6/1000 | 341,69 |
| LV č. 4046, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11928/2 (1,72 m2) | 57 148,52 | 6/1000 | 342,89 |
| LV č. 4046, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 22002/4 (1,04 m2) | 34 568,86 | 6/1000 | 207,41 |
| **Spolu pozemky (4,47 m2)** |  |  | **891,99** |
| **Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 01 na 1.P (poschodí)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** |  |  | **70 037,79** |
|  |  |  |  |
| **Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov:**  **Nebytový priestor č. 02 na prízemí., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** |  |  |  |
| **Nebytový priestor č.02 na prízemí, dom č.s.1506 v k.ú. Nové Mesto** | 86 559,32 | 1/1 | **86 559,32** |
| **Pozemky** |  |  |  |
| LV č. 4046, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11928/1 (2,28 m2) | 56 948,70 | 8/1000 | 455,59 |
| LV č. 4046, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11928/2 (2,29 m2) | 57 148,52 | 8/1000 | 457,19 |
| LV č. 4046, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 22002/4 (1,38 m2) | 34 568,86 | 8/1000 | 276,55 |
| **Spolu pozemky (5,95 m2)** |  |  | **1 189,33** |
| **Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 02 na prízemí., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** |  |  | **87 748,65** |
|  |  |  |  |
| **Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov:**  **Nebytový priestor č. 04 v suteréne (-1.P)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** |  |  |  |
| **Nebytový priestor č.04 v suteréne (-1.P.) dom č.s.1506 v k.ú. Nové Mesto** | 144 951,96 | 1/1 | **144 951,96** |
| **Pozemky** |  |  |  |
| LV č. 4046 k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11928/1 (4,28 m2) | 56 948,70 | 15/1000 | 854,23 |
| LV č. 4046 k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11928/2 (4,29 m2) | 57 148,52 | 15/1000 | 857,23 |
| LV č. 4046 k.ú. Nové Mesto - parc. č. 22002/4 (2,6 m2) | 34 568,86 | 15/1000 | 518,53 |
| **Spolu pozemky (11,17 m2)** |  |  | **2 229,99** |
| **Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 04 v suteréne (-1.P)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** |  |  | **147 181,95** |
|  |  |  |  |
| **Spolu VŠH za všetky skupiny** |  |  | **1 372 990,56** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** |  |  | **1 370 000,00** |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 370 000,00 €**

**Slovom: Jedenmilióntristosedemdesiattisíc Eur**

## 4. REKAPITULÁCIA VÝNOSOVEJ HODNOTY

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Skupina stavieb** | **Výnosová hodnota nebytových priestorov** | **Výnosová hodnota pozemkov** | **Spolu výnosová hodnota** |
| **Nebytový priestor číslo 1., na prízemí, (1.p a 1.PP), domu č.s. 10722, vchod 15** | **1 073 866,64** | **50 047,03** | **1 123 913,67** |
| **Nebytový priestor č. 01 na 1.P (poschodí)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** | **85 321,66** | **948,35** | **8 6270,01** |
| **Nebytový priestor č.02 na prízemí, dom č.s.1506 v k.ú. Nové Mesto** | **105 338,61** | **1 261,98** | **106 600,59** |
| **Nebytový priestor č. 04 v suteréne (-1.P)., obytný dom č.s. 1506, k.ú. Nové Mesto** | **179 135,59** | **2 369,45** | **181 505,04** |
| **Výnosová hodnota spolu** | **1 443 662,50** | **54 626,81** | **1 498 289,31** |
| **Výnosová hodnota zaokrúhlene** | | | **1 500 000,00** |

Výnosová hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 500 000,00 €**

Slovom: **Jedenmiliónpäťstotisíc Eur**

V Košťanoch nad Turcom dňa 30.3.2016 Ing. Milan Vyparina

# IV. PRÍLOHY

**Dodané zadávateľom:**

1. Objednávka zo dňa 19.2.2016 s prílohou predmetu dražby

**Dodané vlastníkom predmetu dražby:**

1. Výpis z listu vlastníctva číslo 5357 - čiastočný pre k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.3.2016
2. Výpis z listu vlastníctva číslo 5169 - čiastočný pre k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.3.2016
3. Výpis z listu vlastníctva číslo 2584 - čiastočný pre k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.3.2016
4. Výpis z listu vlastníctva číslo 4046 - čiastočný pre k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.3.2016
5. Kópia z katastrálnej mapy na parcely čísla 11928/1, 11928/2, 11928/3 pre k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.3.2016
6. Potvrdenie Okresného úradu Bratislava III, Odboru životného prostredia, Zn. 2001/4845 - 150/151- EDA zo dňa 27. 2. 2001 o vydaní kolaudačného rozhodnutia č. OVaÚP - 326-5586/76-51 dňa 10.8.1976, pre bytový dom Račianska 17 - 19 a obchod na pozemku parc.č. 11928/3 k.ú Nové Mesto, BA III - kópia.
7. Listina o určení súpisného a orientačného čísla mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, BA III pod č. Star - 629/2001 pre stavbu obchod na Račianskej ulici zo dňa 19.3.2001 - kópia
8. Rozhodnutie na povolenie zmeny v užívaní priestorov určených ako nebytové priestory a obchodné priestory na na nový účel pre administratívnu prevádzku - kancelárie v objekte Račianskej 15, BA III na pozemku parc.č. 11928/3 vydané MČ Bratislava - Nové Mesto pod č,ÚKaSP-2007-8/929-OMA dňa 18.1.2008
9. Kúpna zmluva zo dňa 18.10.2010 uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi predávajúcim Bytové družstvo BA III, Kominárska 6, Bratislava a kupujúcim Euroreality Slovakia s.r.o., Kríkova 3, Bratislava,
10. Dodatok č. 1 zo dňa 7. 12. 2010 ku Kúpnej zmluve zo dňa 18.10.2010 uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi predávajúcimi: Bytové družstvo BA III, Kominárska 6, Bratislava a kupujúcim: Euroreality Slovakia s.r.o., Kríkova 3, BratislavaRozhodnutie Správy katastra pre hl. mesto SR Bratislavu zo dňa 13.12.2010, V 27736/10 o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností - kópia.
11. Zmluva o výkone správy uzatvorená na základe § 8 zákona číslo 182/1993 Z.z., zo dňa 12.11.2007
12. Doklad o dani z nehnuteľnosti za rok 2015 - rozhodnutie číslo 1/15/010478-36/53/906226, zo dňa 12.3.2015 - vydané Hlavným mestom SR Bratislava.
13. Návrh poistnej zmluvy číslo 4419001941 - Komunálna poisťovňa a.s. Bratislava, zo dňa 2.9.2014
14. Zmluva o nájme - nájomca Advokátska kanc. Mgr. Renáta Dobrovodská & spol - zo dňa 3.1.2010 – str.1,2,9,10
15. Zmluva o nájme - nájomca EUP Slovakia, s.r.o., Račianska 15, Bratislava - zo dňa 2.1.2012 – str.1,2,9,10
16. Zmluva o nájme - nájomca EUROCALL Slovakia, s.r.o., Holičská 40, Bratislava - zo dňa 1.5.2012 - – str.1,2,9,10
17. Zmluva o nájme nebytových priestorov - nájomca EUROIDEAL, s.r.o., Kríková 3, Bratislava - zo dňa 3.1.2010 – str.1,2,9,10

**Projektová dokumentácia združených nebytových priestorov:**

* poschodie - nebytový priestor číslo 1 v stavbe č.s. 10722 a nebytový priestor číslo 01 v stavbe č.s. 1506
* prízemie - nebytový priestor číslo 1 v stavbe č.s. 10722 a nebytový priestor číslo 02 v stavbe č.s. 1506
* suterén - nebytový priestor číslo 1 v stavbe č.s. 10722 a nebytový priestor číslo 04 v stavbe č.s. 1506

1. Projektová dokumentácia k stavbe súp.č. 10722 na pozemku parc.č. 11928/3

* nebytový priestor číslo 01 na poschodí
* nebytový priestor číslo 01 na prízemí
* nebytový priestor číslo 01 v suteréne

1. Projektová dokumentácia k stavbe súp.č. 1506 na pozemku parc.č. 11928/1 a 11928/2

* nebytový priestor číslo 01 na poschodí
* nebytový priestor číslo 02 na prízemí
* nebytový priestor číslo 04 v suteréne

1. **Získané znalcom :**
2. Zameranie skutkového stavu nebytových priestorov a vykonanie kontrolných meraní pre porovnanie dokumentácie so skutočnosťou
3. Fotodokumentácia nebytových priestorov v stavbe č.s. 10722 a v stavbe č.s. 1506 vyhotovená pri obhliadke dňa 14.3.2016

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov , ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvia 37 01 00 - pozemné stavby, 37 09 00 - odhad hodnoty nehnuteľností .

Evidenčné číslo znalca 913840.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 28/2016 znaleckého denníka číslo 18.

V Košťanoch nad Turcom dňa 31.3.2016