

Meno, adresa znalca: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. Augusta č. 32, Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B,
Ing. Iveta Grebáčová, mob.0907 758 982, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

Číslo spisu (objednávky): objednávka číslo OTS 1400184 SNM/14/25/SK

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 16/2014

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- ôsmich garáží na rohu ulíc Mlynské Nivy a Svätopluková v Bratislave, č.s. 7142, 7143, 7144, 7145, 7146, 7147, 7148, 7149, k.ú. Nivy za účelom zamýšľaného prevodu,

stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena:

- právo stavby na pozemkoch p.č.: 9749/13, 9749/14, 9749/15, 9749/16, 9749/17, 9749/18, 9749/19, 9749/20, k.ú. Nivy,

- právo prechodu a prejazdu cez pozemky p.č.: 9749/36, 9749/38, 9749/39, 9749/40, 9749/41, 9749/42, 9749/43, 9749/44, 9749/45, k.ú. Nivy, za účelom zamýšľanej odplaty.

Počet listov (z toho príloh): 44 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave 27.1.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- ôsmich garáží na rohu ulíc Mlynské Nivy a Svätopluková v Bratislave, č.s. 7142, 7143, 7144, 7145, 7146, 7147, 7148, 7149, k.ú. Nivy za účelom zamýšľaného prevodu,

stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena:

- právo stavby na pozemkoch p.č.: 9749/13, 9749/14, 9749/15, 9749/16, 9749/17, 9749/18, 9749/19, 9749/20, k.ú. Nivy,
- právo prechodu a prejazdu cez pozemky p.č.: 9749/36, 9749/38, 9749/39, 9749/40, 9749/41, 9749/42, 9749/43, 9749/44, 9749/45, k.ú. Nivy, za účelom zamýšľanej odplaty.

2. Dátum vyžiadania posudku: 22.1.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 23.1.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.1.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

- Objednávka číslo OTS 1400184 SNM/14/25/SK
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 2051, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1568, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1524, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 2050, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1583, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia Územnoplánovacej Informácie vydanéj Magistrátom hl. mesta SR Bratislavy,

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 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 predpisov.
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely.
Vyhláška MSSR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: žiadne.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Zamýšľaný prevod a zamýšľaná odplata.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2014.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Nivy

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované v katastrálnej mape

parc.č. 9749/13	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	18 m ² , 17, 1, 5
parc.č. 9749/14	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	18 m ² , 16, 1, 5
parc.č. 9749/15	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	18 m ² , 16, 1, 5
parc.č. 9749/16	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	18 m ² , 16, 1, 5
parc.č. 9749/17	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	18 m ² , 16, 1, 5
parc.č. 9749/18	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	18 m ² , 16, 1, 5
parc.č. 9749/19	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	18 m ² , 16, 1, 5
parc.č. 9749/20	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	18 m ² , 16, 1, 5
parc.č. 9749/36	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	267 m ² , 18, 1, 5
parc.č. 9749/38	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	181 m ² , 18, 1,
parc.č. 9749/39	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	1319 m ² , 18, 1,
parc.č. 9749/40	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	30 m ² , 18, 1,
parc.č. 9749/41	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	5 m ² , 18, 1,
parc.č. 9749/42	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	34 m ² , 18, 1,
parc.č. 9749/43	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	12 m ² , 18, 1,
parc.č. 9749/44	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	37 m ² , 18, 1,

parc.č. 9749/45 zastavané plochy a nádvorí o výmere 751 m², 18, 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, SR, 1/1

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Nivy

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.2051

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

STAVBY

súp.č. 7142, na parc.9749/13, 7, garáž, 1

súp.č. 7143, na parc.9749/14, 7, garáž, 1

súp.č. 7144, na parc.9749/15, 7, garáž, 1

súp.č. 7145, na parc.9749/16, 7, garáž, 1

Právny vzťah k parceliam na ktorých ležia stavby je evidovaný na liste vlastníctva čísla 1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. DANTON s.r.o., Dostojevského rad 1, Bratislava, PSČ 811 09, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-30694/13 zo dňa 20.1.2014.

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Nivy

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1568

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

STAVBY

súp.č. 7146, na parc.9749/17, 20, garáž, 1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva čísla 1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Vegga spol. s r.o., Páričkova 24, Bratislava, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Rozsudok súdu 17 C 6/99-98- zo dňa 13.8.02

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Nivy

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1524

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

STAVBY

súp.č. 7147, na parc.9749/18, 7, garáž, 1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva čísla 1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Vegga spol. s r.o., Francisciho 3, Bratislava, spoluvlastnícky podiel 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Nivy

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.2050

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

STAVBY

súp.č. 7148, na parc.9749/19, 7, garáž, 1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva čísla 1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Vegga spol. s r.o., Francisciho 3, Bratislava, spoluvlastnícky podiel 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. Ružinov

Katastrálne územie: Nivy

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1583

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

STAVBY

súp.č. 7149, na parc.9749/20, 7, garáž, 1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva čísla 1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI

1. Vegga spol. s r.o., Budatínska 1, Bratislava, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Rozsudok OS Bratislava II 7C 215/01-75 zo dňa 1.12.2003

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.1.2014.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 1, 2051, 1568, 1524, 2050, 1583, k.ú.: Nivy.

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

garáže na rohu ulíc Mlynské Nivy a Svätopluková v Bratislave, č.s. 7142, 7143, 7144, 7145, 7146, 7147, 7148, 7149, k.ú. Nivy
 pozemky p.č.: 9749/13, 9749/14, 9749/15, 9749/16, 9749/17, 9749/18, 9749/19, 9749/20, 9749/36, 9749/38, 9749/39, 9749/40, 9749/41, 9749/42, 9749/43, 9749/44, 9749/45, k.ú. Nivy, Bratislava.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 garáž č.s. 7142 na p.č. 9749/13

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
 KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	18	18	18/18=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370

8 Klampiarske konštrukcie		
8.4 z pozinkovaného plechu		100
9 Vonkajšia úprava povrchov		
9.1 brizolit		480
10 Vnútoraná úprava povrchov		
10.3 vápenná hrubá omietka		145
14 Podlahy		
14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba		145
18 Elektroinštalácia		
18.4 len svetelná - poistky		190
Spolu		3750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22 Vráta		
22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)		295
Spolu		295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3750 + 295 * 1,000) / 30,1260$	134,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,27 \text{ €/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,14$	6 116,59
Technická hodnota	62,22% z 6 116,59	3 805,74

2.1.2 garáž č.s. 7143 na p.č. 9749/14**ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	18	18	18/18=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu		3750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
Spolu		295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3750 + 295 * 1,000) / 30,1260$	134,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	134,27 €/m ² *18,00 m ² *2,220*1,14	6 116,59
Technická hodnota	62,22% z 6 116,59	3 805,74

2.1.3 garáž č.s. 7144 na p.č. 9749/15**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	18	18	18/18=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu		3750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**22 Vráta**

22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks) 295

Spolu 295**Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3750 + 295 * 1,000) / 30,1260$	134,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,27 \text{ €/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,14$	6 116,59
Technická hodnota	62,22% z 6 116,59	3 805,74

2.1.4 garáž č.s. 7145 na p.č. 9749/16**ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k_{ZP}
1. NP	1980	18	18	$18/18=1,000$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka 2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3750 + 295 * 1,000) / 30,1260$	134,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,27 \text{ €/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,14$	6 116,59
Technická hodnota	62,22% z 6 116,59	3 805,74

2.1.5 garáž č.s. 7146 na p.č. 9749/17**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	18	18	18/18=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu		3750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
Spolu		295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3750 + 295 * 1,000) / 30,1260$	134,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	134,27 €/m ² *18,00 m ² *2,220*1,14	6 116,59
Technická hodnota	62,22% z 6 116,59	3 805,74

2.1.6 garáž č.s. 7147 na p.č. 9749/18**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	18	18	18/18=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	

	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3750 + 295 * 1,000) / 30,1260$	134,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,27 \text{ €/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,14$	6 116,59
Technická hodnota	62,22% z 6 116,59	3 805,74

2.1.7 garáž č.s. 7148 na p.č. 9749/19**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k_{ZP}
1. NP	1980	18	18	$18/18=1,000$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu		3750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
Spolu		295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3750 + 295 * 1,000) / 30,1260$	134,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	134,27 €/m ² *18,00 m ² *2,220*1,14	6 116,59
Technická hodnota	62,22% z 6 116,59	3 805,74

2.1.8 garáž č.s. 7149 na p.č. 9749/20**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	18	18	18/18=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**22 Vráta**

22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks) 295

Spolu 295**Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3750 + 295 * 1,000) / 30,1260$	134,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	34	56	90	37,78	62,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,27 \text{ €/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,14$	6 116,59
Technická hodnota	62,22% z 6 116,59	3 805,74

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Garáže pre osobné mot. vozidlá		
garáž č.s. 7142 na p.č. 9749/13	6 116,59	3 805,74
garáž č.s. 7143 na p.č. 9749/14	6 116,59	3 805,74
garáž č.s. 7144 na p.č. 9749/15	6 116,59	3 805,74
garáž č.s. 7145 na p.č. 9749/16	6 116,59	3 805,74
garáž č.s. 7146 na p.č. 9749/17	6 116,59	3 805,74
garáž č.s. 7147 na p.č. 9749/18	6 116,59	3 805,74
garáž č.s. 7148 na p.č. 9749/19	6 116,59	3 805,74
garáž č.s. 7149 na p.č. 9749/20	6 116,59	3 805,74
Celkom za Garáže pre osobné mot. vozidlá	48 932,72	30 445,92
Celkom:	48 932,72	30 445,92

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v širšom centre mesta Bratislava v katastrálnom území Nivy na rohu ulíc Mlynské Nivy a Svätopluková.

Analýza využitia nehnuteľností:

Budovy slúžia ako garáže. Pozemky sú územným plánom určené na občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na pozemkoch sú stavby a parkovisko.





3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,250 + 2,500)	3,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,688
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,250 - 1,125)	0,125

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,500	13	32,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	3,750	30	112,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,500	8	20,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	2,500	7	17,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,250	6	7,50
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	2,500	10	25,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,750	9	33,75
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	1,250	6	7,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,250	5	6,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	3,750	6	22,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia	I.	3,750	7	26,25
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	3,750	7	26,25
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,750	10	37,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,125	8	1,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	1,250	9	11,25
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	1,250	8	10,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,125	7	0,88
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	1,250	4	5,00
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	1,250	20	25,00
Spolu				180	428,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 428,13 / 180$	2,379
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 30 445,92 \text{ €} * 2,379$	72 430,84 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 pozemky pod garážami

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9749/13	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
9749/14	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
9749/15	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
9749/16	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
9749/17	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
9749/18	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
9749/19	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
9749/20	zastavaná plocha a nádvorie	18	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera					144,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D 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
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,25
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,70 * 1,00 * 1,05 * 1,25 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,3469

Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,3469$	222,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 144,00 \text{ m}^2 * 222,20 \text{ €/m}^2$	31 996,80 €

3.2.1.1.2 pozemky pred garážami

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9749/36	zastavaná plocha a nádvorie	267	267,00	1/1	267,00
9749/38	zastavaná plocha a nádvorie	181	181,00	1/1	181,00
9749/39	zastavaná plocha a nádvorie	1319	1319,00	1/1	1319,00
9749/40	zastavaná plocha a nádvorie	30	30,00	1/1	30,00
9749/41	zastavaná plocha a nádvorie	5	5,00	1/1	5,00
9749/42	zastavaná plocha a nádvorie	34	34,00	1/1	34,00
9749/43	zastavaná plocha a nádvorie	12	12,00	1/1	12,00
9749/44	zastavaná plocha a nádvorie	37	37,00	1/1	37,00
9749/45	zastavaná plocha a nádvorie	751	751,00	1/1	751,00
Spolu výmera					2 636,00

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D 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
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,25
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,00 * 1,05 * 1,25 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,3469

Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,3469$	222,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,636,00 \text{ m}^2 *$ 222,20 €/m ²	585 719,20 €

4. NÁJMY

4.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

4.1.1 pozemky pod garážami

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	222,200 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,25 %
Daň z príjmu:	0.19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	144,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 222,200 * \left[\frac{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}{(1+0,0025)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 11,426 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 144,00 \text{ m}^2 * 11,426 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,645,34 \text{ €/rok}}$$

4.1.2 pozemky pred garážami

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	222,200 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,25 %
Daň z príjmu:	0.19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	2 636,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 222,200 * \left[\frac{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}{(1+0,0025)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 11,426 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 2\,636,00 \text{ m}^2 * 11,426 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{30\,118,94 \text{ €/rok}}$$

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

5.1 vecné bremeno - právo stavby

Stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena:

Vecné bremeno obmedzuje vlastníka pozemku v prospech iného, v tom prípade je s povinnosťou strpieť právo stavby - ôsmich garáží. Charakter vecného bremena je odplatný. Vecné bremeno pre účely znaleckého posudku chápeme v tom prípade ako

jednorazovú odplatu. Predpokladáme neobmedzenú dobu jeho trvania. Vecné bremeno bude zriadené na celej ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Zameranie ťarchy - právo zriadenia vecného bremena je podľa Katastrálnej mapy na ktorej sú zakreslené pozemky 9749/13- 20. Vecné bremeno bude zriadené na celých pozemkoch.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vykonaný podľa časti F. prílohy č. 3 vyhlášky:

"Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zataženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie."

Výška hospodárskej ujmy je odvodená z možného dosiahnuteľného nájmu za predmetné pozemky v danom mieste a čase. Pozemky sú resp. budú zatažené existenciou stavieb na nich umiestnených, čím je možné predpokladať obmedzenie ich využitia.

Hodnota vecného bremena za pozemok je vypočítaná zo všeobecnej hodnoty veľkosti pozemku a jeho predpokladaného nájmu s dobou predpokladanej návratnosti investície 20 rokov. Toto obdobie je zvolené s ohľadom na neobmedzený čas trvania vecného bremena a vzájomnú súvislosť použitých vzťahov na výpočet všeobecnej hodnoty nájmu a všeobecnej hodnoty bremena.

Hodnota hospodárskej ujmy by sa rovnala v plnej výške hodnote objektívneho nájmu zníženého o predpokladanú stratu na nájomnom z dôvodu neprenajatia celoročne celej výmery pozemku a zníženú o náklady vlastníka spojené s daňou z nehnuteľnosti, len v prípade že by pozemky z titulu obmedzenia vlastníckeho práva nemohli byť využívané pre žiadny účel. Za hodnotu hospodárskej ujmy je v danom prípade uvažovaných 15% obvyklého nájomného. Hodnota takto stanovenej hospodárskej ujmy zohľadňuje aj prípadnú stratu vlastníka z neprenajatia časti pozemkov počas celého roka a jeho náklady spojené s daňou z nehnuteľnosti vyplývajúcom z prenájmu nehnuteľnosti.

Obmedzenie z titulu závady som určila 100% som určila vo veľkosti výmery pozemku vymedzenej katastrálnou mapou. Táto časť pozemku je resp. bude zastavaná stavbami ôsmich garáží a nebude využiteľná na žiadny iný účel.

5.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,25 %

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
pozemky	144	m ²	144,00	11,426	1 645,34

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	12,90
Predpokladané bežné náklady spolu:	12,90

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 645,34 - 12,90 - 246,80 (15% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 385,64 €/rok

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	12,90
Predpokladané budúce náklady spolu:	12,90

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$100 * (100 - 15) / 100 = 85,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 1 645,34 - 12,90 - 246,80 (15% strata) - 1 398,54 (85% obmedzenie) = - 12,90 €/rok

5.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 12,90 - 1 385,64| = **1 398,54 €/rok**

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,398,54 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

VŠH_{VB} = 1 395,05 €

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 1 395,05 / 144 = **9,69 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,398,54 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

VŠH_{VB} = 27 249,84 €

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 27 249,84 / 144 = **189,23 €/m²**

5.2 vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu

Stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena:

Vecné bremeno obmedzuje vlastníka pozemku v prospech iného, v tom prípade je s povinnosťou strpieť právo precodu a prejazdu. Charakter vecného bremena je odplatný. Vecné bremeno pre účely znaleckého posudku chápeme v tom prípade ako jednorazovú odplatu. Predpokladáme neobmedzenú dobu jeho trvania. Vecné bremeno bude zriadené na celej ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Zameranie tarchy - právo zriadenia vecného bremena je podľa Katastrálnej mapy na ktorej sú zakreslené pozemky 9749/36,38-45. Vecné bremeno bude zriadené na celých pozemkoch.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vykonaný podľa časti F. prílohy č. 3 vyhlášky:

Hodnota hospodárskej ujmy by sa rovnala v plnej výške hodnote objektívneho nájmu zníženého o predpokladanú stratu na nájmomnom z dôvodu neprenajatia celoročne celej výmery pozemku a zníženú o náklady vlastníka spojené s daňou z nehnuteľnosti, len v prípade že by pozemky z titulu obmedzenia vlastníckeho práva nemohli byť využívané pre žiadny účel. Za hodnotu hospodárskej ujmy je v danom prípade uvažovaných 15% obvyklého nájomného. Hodnota takto stanovenej hospodárskej ujmy zohľadňuje aj prípadnú stratu vlastníka z neprenajatia časti pozemkov počas celého roka a jeho náklady spojené s daňou z nehnuteľnosti vyplývajúcom z prenájmu nehnuteľnosti.

Obmedzenie z titulu závädy som určila 50% som určila vo veľkosti výmery pozemku vymedzenej katastrálnou mapou. Tieto pozemky budú určené na prejazd a prechod a na iný účel budú využiteľné s obmedzením.

5.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,25 %

5.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
pozemky	2636	m ²	2 636,00	11,426	30 118,94

5.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	236,05
Predpokladané bežné náklady spolu:	236,05

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 30 118,94 - 236,05 - 4 517,84 (15% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 25 365,05 €/rok

5.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závydy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	236,05
Predpokladané budúce náklady spolu:	236,05

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závydy:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$50 * (100 - 15) / 100 = 42,50 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 30\,118,94 - 236,05 - 4\,517,84 \text{ (15\% strata)} - 12\,800,55 \text{ (42,5\% obmedzenie)} \\ = 12\,564,50 \text{ €/rok}$$

5.2.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |12\,564,50 - 25\,365,05| = \mathbf{12\,800,55 \text{ €/rok}}$$

5.2.6 Všeobecná hodnota práva a závydy

Úroková miera: $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12\,800,55 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$VŠH_{VB} = \mathbf{12\,768,63 \text{ €}}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 12\,768,63 / 2636 = \mathbf{4,84 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12\,800,55 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$VŠH_{VB} = \mathbf{249\,412,17 \text{ €}}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 249\,412,17 / 2636 = \mathbf{94,62 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

72 430,84 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Garáže pre osobné mot. vozidlá	
garáž č.s. 7142 na p.č. 9749/13	9 053,86
garáž č.s. 7143 na p.č. 9749/14	9 053,86
garáž č.s. 7144 na p.č. 9749/15	9 053,86
garáž č.s. 7145 na p.č. 9749/16	9 053,86
garáž č.s. 7146 na p.č. 9749/17	9 053,86
garáž č.s. 7147 na p.č. 9749/18	9 053,86
garáž č.s. 7148 na p.č. 9749/19	9 053,86
garáž č.s. 7149 na p.č. 9749/20	9 053,86
Spolu za Garáže pre osobné mot. vozidlá	72 430,84
Spolu stavby	72 430,84
Spolu VŠH	72 430,84
Zaokrúhlená VŠH spolu	72 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **72 000,00 €**

Slovom: **Sedemdesiatdvatisíc Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
vecné bremeno - právo stavby	27 249,84	znižuje
vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu	249 412,17	znižuje
Spolu VŠH	276 662,01	
Zaokrúhlene	277 000,00	

Slovom: **Dvestosedemdesiatseptisíc Eur**

V Bratislave dňa 27.1.2014

STATUS PLUS,
Ing. Iveta Grebáčová

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 2051, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1568, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1524, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 2050, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1583, k.ú. Nivy, vytvorená cez katasterportál,
- Kópia Územnoplánovacej Informácie vydanéj Magistrátom hl. mesta SR Bratislavy,

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo 900247.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.16/2014 znaleckého denníka.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu.

V Bratislave dňa 27.1.2014

STATUS PLUS,s.r.o
Ing. Iveta Grebáčová