

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
www.statusplus.sk

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka číslo OTS1501975 SNM/ZP/067/15

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 109/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - garážového státia č.12, na Záhradníckej 19, v Bratislave, č.s. 6302 a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch parc.č. 10215/1, 10215/3, 10215/4, 10215/5, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, pre účel zamýšľaného predaja nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 36 (24)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 14.10.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - garážového státia č.12, na Záhradníckej 19, v Bratislave, č.s. 6302 a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch parc.č. 10215/1, 10215/3, 10215/4, 10215/5, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.9.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 16.9.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.9.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku :

Objednávka číslo: OTS1501975 SNM/ZP/067/15

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6669, k.ú. Staré Mesto vytvorený cez katasterportál,

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6803, k.ú. Staré Mesto vytvorený cez katasterportál,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy vytvorená cez katasterportál,

Potvrdenie Rozhodnutia o povolení užívania stavby vydané Okresným úradom Bratislava I, právoplatné 14.2.2000,

Kópia Kúpnej zmluvy na iné garážové státie v tom istom nebytovom priestore garáži,

Schválené uznesenie Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy na iné garážové státie v tom istom nebytovom priestore garáži,

Fotodokumentácia,

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. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa

vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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:

Objednávateľ si vyžiadal ohodnotiť spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore - garáži č.2-100, ktorý predstavuje jedno parkovacie státie č.12 a ku nemu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na pozemkoch na ktorých bytový dom stojí. Pri kontrolnom výpočte som zistila, že spoluvlastnícky podiel predstavuje v prepočítaní na metre väčšiu výmeru ako 1/78 (počet parkovacích státí).

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

Zamýšľaný prevod.

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. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2015.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 6669, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

Stavby

súp.č.6302, na parc.č.10215/1, 9, bytový dom, 1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Nebytový priestor

vchod: Záhradnícka 19, suterén, priestor č.2-100

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 120999/1008700

43. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR, spoluvlastnícky podiel 36973/94302

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

2 - Garáž

C. Ťarchy:

...

Iné údaje:

Doplnenie čísiel vchodov podľa návrhu správcu (JAGA, spol.s.r.o., IČO:31344283) zo dňa 25.9.2013, Z-18053/13.

podľa listu vlastníctva č. 6803, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

Parcely

parc.č. 10215/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 1972 m², 15,1

parc.č. 10215/3, ostatné plochy o výmere 476 m², 29,1

parc.č. 10215/4, ostatné plochy o výmere 36 m², 29,1

parc.č. 10215/5, ostatné plochy o výmere 14 m², 29,1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primiciálne nám.1

Titul nadobudnutia

V-4643/99 zo dňa 13.1.2000

GP 20/2000 zo dňa 20.4.2000

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.9.2015.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16.9.2015.

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

Technická dokumentácia bytu mi bola predložená na miestnom šetrení. Namerané rozmery súhlasia s predloženou projektovou dokumentáciou.

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

Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 6803, 6669, k.ú. Staré Mesto. (Čl.I.bod 8. tohto ZP)

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

- garážové státi č.12, na Záhradníckej 19, v Bratislave, č.s. 6302,
- spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc.č. 10215/1, 10215/3, 10215/4, 10215/5, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I,

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 garážové státie č.12, garáž č.2-100, Záhradnícka 19, Bratislava

Popis bytového domu:

Bytový dom na Záhradníckej 12, Nám. M. Benku 1-16, Krížnej 18 súpisné číslo 6302, bol skolaudovaný v r.2000 a v tomto roku bol daný do užívania.

Je postavený v kombinovanom tyčovom a stenovom skeletovom systéme so železobetónu s murovanými výplňami. Bytový dom má plochú strechu, fasádu ukončenú kontaktným zatepľovacím systémom.

V budove sa nachádza 61 bytov s celkovou výmerou takmer 5700 m². Zaujímavosťou je sklená fasáda v úrovni 4. poschodia, čo umožnilo zriadiť v bytoch na tomto podlaží zimné záhrady.

Bytový dom pozostáva z ôsmich nadzemných podlaží, viacerých vchodov, každý so samostatným výťahom a schodiskom. Vykurovanie je zabezpečené v každom byte a nebytovom priestore samostatne.

Polyfunkčnosť objektu zabezpečuje parter námestia. Obchodné priestory zaberajú celé prízemie a v strednej časti domu aj prvé poschodie.

Podzemné garáže sa nachádzajú v suteréne. Vjazd do garáží je z Krížnej ulice, výjazd na Záhradnícku.

Priestor námestia nad podzemným parkoviskom je oddychovou zónou s parkovou úpravou a dláždeným povrchom.

Vek obytného domu: Vek stavby som určila na základe Rozhodnutia o povolení užívania stavby vydané Okresným úradom Bratislava I.

Spoločnými časťami domu sú základy domu, strešné konštrukcie, obvodový plášť, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie proti vode a vlhkosti, tepelné izolačné konštrukcie, priečelia, vchody, schodiská, chodby, spoločné priestory v pasáži a v 1. a 2. suteréne, prevádzkové priestory na prízemí vchodu Nám. M. Benku č.16 - okrem kancelárie - priestor č.88, vzduchotechnika umiestnená v garážach, elektropožiarňa signalizácia, vstupná brána do 1.a.2. suterénu.

Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové rozvody a prípojky, elektrické rozvody od elektromeru po rozvodnice RB, rozvody káblovej televízie, a domáce telefóny.

Príslušenstvom domu sú chodníky a spevnené plochy - parc.č.10215/3-5.

Popis nebytového priestoru:Nebytový priestor č. 2-100 sa nachádza v suteréne - IPP bytového domu.

Nebytový priestor je garáž prístupná príjazdovou rampou z exteriéru a výťahom a schodiskom z interiéru bytového domu. Vstupná garážová brána je segmentová na diaľkové ovládanie. Podlahy sú betónové s náterom. Omietky vápennocementové.

Podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu je: 120900/1008700.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
garáž 1209	1 209,00
Vypočítaná podlahová plocha	1 209,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,13$
Spoluvlastnícky podiel:	1209 / 94302

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,32
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	22,78
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,11
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,79
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,32
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,65
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,79
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,53
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,63
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,32
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,63
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,53
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,53
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,53
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,26
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,53
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,53
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	5,06
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,53
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,16
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,79
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné (garážová brána)	2,50	1,00	2,50	3,16
Spolu		100,00		79,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 79,10 / 100 = 0,791$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,281 * 1,132 * 0,7910 * 1,13$$

$$VH = 750,78 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
garážové státie č.12, garáž č.2-100, Záhradnícka 19, Bratislava	2000	15	85	100	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

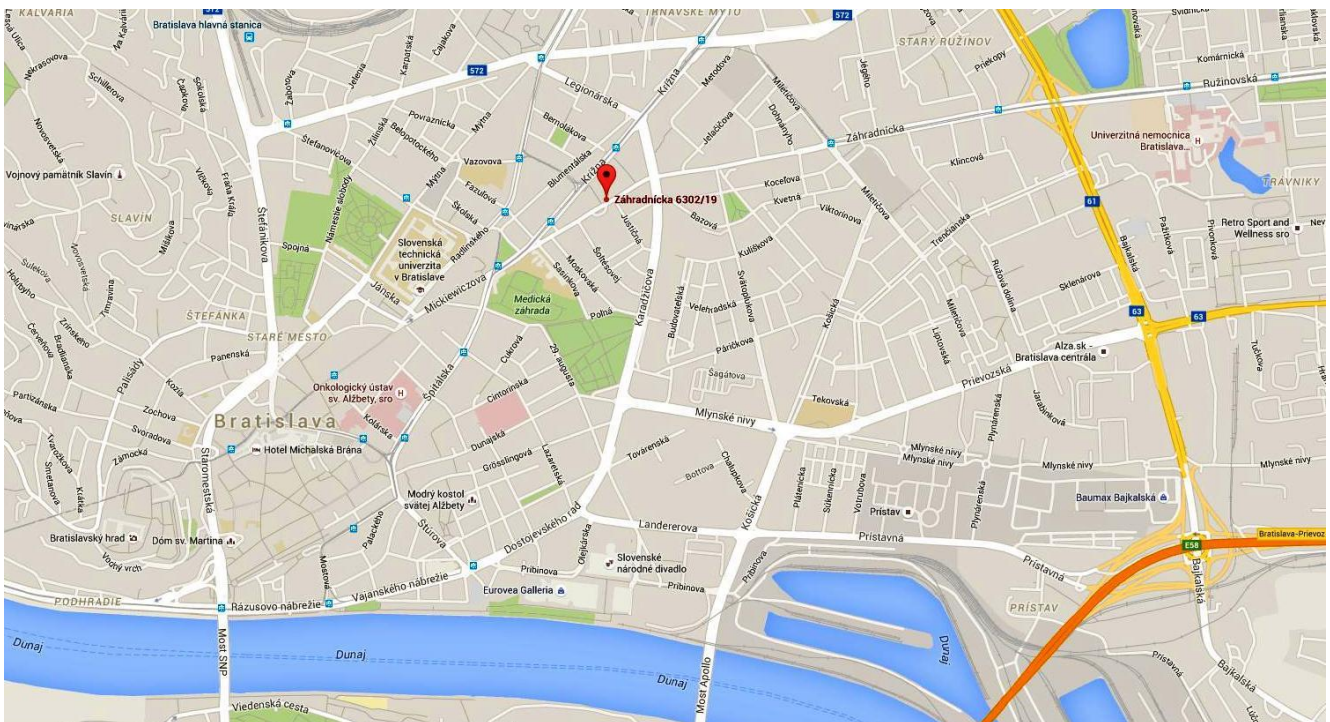
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	750,78 €/m ² * 1209m ²	907 693,02
Technická hodnota	85,00% z 907 693,02 €	771 539,07

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Staré mesto, na rohu ulíc Záhradnícka, Nám. Martina Benku a Krížna.

V okolí domu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, škola, zdravotné stredisko, potraviny, obchody - nákupné.



V lokalite, v ktorej sa nehnuteľnosti a v dobre dostupných priľahlých lokalitách je viacero základných škôl a gymnázií. Súčasťou vybavenosti sú materské školy, zdravotné strediská, viaceré lekárne a pobočky bánk.

Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl. mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov.

Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je určená na garážovanie osobných motorových vozidiel. Predmetom ohodnotenia je jedno garážové státie

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa zápisu v katastri nehnuteľností na LV nie je zrejмый spoluvlastnícky podiel garážového státia na celom nebytovom priestore - garáži.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok k_{PDI}*v_I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,800	10	18,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,495	10	4,95
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				

	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,495	9	4,46
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,090	7	0,63
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,700	6	16,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,090	4	0,36
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca priemerný nebytový priestor	III.	0,900	20	18,00
Spolu				145	198,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej difer. $k_{PD} = 198,5 / 145$		1,369
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 771\,539,07 \text{ €} * 1,369$	1 056 236,99 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
10215/1	zastavané plochy a nádvorcia	1972	1972,00	1463/1000000	2,89
10215/3	ostatná plocha	476	476,00	1463/1000000	0,70
10215/4	ostatná plocha	36	36,00	1463/1000000	0,05
10215/5	ostatná plocha	14	14,00	1463/1000000	0,02
Spolu výmera			2 498,00		3,66

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	8. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	Nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,90 * 1,05 * 1,10 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,9501
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,9501$	262,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,498,00 \text{ m}^2 * 262,25 \text{ €/m}^2$	655 100,50 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 13 541,50 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 958,41 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluovlastníckeho podielu [€]
Stavby			
garážové státie č.12, garáž č.2-100, Záhradnícka 19, Bratislava	1 056 236,99	1209/94302	13 541,50
Pozemky			
- parc. č. 10215/1 (2,89 m ²)	517 157,00	1463/1000000	756,60
- parc. č. 10215/3 (0,7 m ²)	124 831,00	1463/1000000	182,63
- parc. č. 10215/4 (0,05 m ²)	9 441,00	1463/1000000	13,81
- parc. č. 10215/5 (0,02 m ²)	3 671,50	1463/1000000	5,37
Spolu pozemky (3,66 m²)			958,41
Spolu VŠH			14 499,91
Zaokrúhlená VŠH spolu			14 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **14 500,00 €**

Slovom: **Štrnásťtisícpäťsto Eur**

V Bratislava dňa 14.10.2015

STATUS Plus, s.r.o.,
Ing. Igor Grebáč

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

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo: OTS1501975 SNM/ZP/067/15
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6669, k.ú. Staré Mesto vytvorený cez katasterportál,
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6803, k.ú. Staré Mesto vytvorený cez katasterportál,
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy vytvorená cez katasterportál,
- Potvrdenie Rozhodnutia o povolení užívania stavby vydané Okresným úradom Bratislava I, právoplatné 14.2.2000,
- Kópia Kúpnej zmluvy na iné garážové státie v tom istom nebytovom priestore garáži,
- Schválené uznesenie Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy na iné garážové státie v tom istom nebytovom priestore garáži,
- Fotodokumentácia,

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: STAVEBNÍCTVO a odvetvie: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTELNOSTÍ, evidenčné číslo znalca 910937.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č.109/2015 znaleckého denníka.

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

V Bratislava dňa 14.10.2015

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