

Znalec:

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

Zadávatel' znaleckého posudku:

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č. 450/2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 254/2013

vo veci stanovenia výšky "obvyklého" nájmu stavby - nebytového priestoru č. 12-901 v byt. dome s.č. 2315 na
Jeséniovej č. 43 v Bratislave na pozemku parc. KN č. 6742/1 so spoluvlastníckym podielom na spoločných
častiach a zariadeniach domu..., katastrálne územie Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Nové
Mesto, okres Bratislava III., pre účel stanovenia výšky "nájomného"...

Počet listov (z toho príloh): 30 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 27.09.2013.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie výšky "obvyklého" nájmu stavby - nebytového priestoru č. 12-901 v byt. dome s.č. 2315 na Jeséniovej č. 43 v Bratislave na pozemku parc. KN č. 6742/1 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu..., katastrálne územie Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku:

18.09.2013 - ústna objednávka

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

11.07.2013 - obhliadka skutkového stavu.

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

27.09.2013.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4716-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 08.08.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 08.08.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Potvrdenie o veku stavby na Jeséniovej ul. vydané od Správcu byt. domu... zo dňa 19.01.2001
- Rozhodnutie č. ÚKaSP - 2007/668-EKT vydané od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto... zo dňa 16.07.2007 na stavbu "Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia priestorov..." na poz. parc. č. 6742/1, k.ú. Vinohrady na ulici Jeséniova č. 43..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.07.2007.
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚKaSP - 2007/1429-EKT vydané od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto... zo dňa 13.11.2007 na stavbu "Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia priestorov..." na poz. parc. č. 6742/1, k.ú. Vinohrady na ulici Jeséniova č. 43..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.01.2008.
- Zmluva o nájme č. 335/2006 uzavretá podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 14.07.2006.
- Dodatok č. 1 k zmluve o nájme uzavretej podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 23.04.2007.
- Dodatok č. 2 k zmluve o nájme uzavretej podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 09.01.2009.
- Fotodokumentácia stavby a nebytového priestoru k dátumu prevzatia priestoru do nájmu...

5.2 Získané znalcom :

- Informácie ohľadom objektu na ulici Jeséniova č. 43 v mestskej časti Nové Mesto, k.ú. Vinohrady.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného 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 výrobnéj 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Stanovenie výšky "nájomného" NP...

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri stanovení nájmu stavby nebytového priestoru je použitá porovnávací metóda, vzhľadom k tomu, že iná metóda nie je a nemôže byť aplikovaná pri stanovení trhového nájmu rezidenčnej nehnuteľnosti.

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 známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2013.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 4716-čiasť, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 6742/1	o výmere	411 m ²	Zastavané plochy a nádvoria	15	1
-----------------	----------	--------------------	-----------------------------	----	---

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp. č. 2315	na parc. č. 6742/1	9	1
--------------	--------------------	---	---

Legenda:

Kód druhu stavby

9 - Bytový dom.

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory:

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

NEBYTOVÉ PRIESTORY...

Vchod: Jeséniova 43,	1.p.	;Priestor č. 12-901
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu		
a spoluvlastnícky podiel k pozemku:		17000/75796

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

12	Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť Bratislava Nové mosto, Junácka 1, Bratislava, SR
	IČO
	spoluvlastnícky podiel:
	1/1

Titul nadobudnutia:

Žiadosť 2210/2002

C. Ťarchy:

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

Iné údaje:

Právo užívania kotolne v bytovom dome Jeséniova 35,37 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov Jeséniova 43,45 a Jeséniova 49,51

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.07.2013.
- Fotodokumentácia skutkového stavu vyhotovená dňa 11.07.2013.

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

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá (čiastočná) a teda tá bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na liste vlastníctva č. 4716-čiastočný, k.ú. Vinohrady a zakreslenom stave v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady.

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom stanovenia výšky nájmu...:

- NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu spolu so spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady.

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

- Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.

POPIS**Popis bytového domu:**

Bytový dom, na parc. č. 6742/1, na ulici Jeséniova č. 43 a 45, v Bratislave má podlažia domu prístupné schodiskom. Prístupný je z jednej strany hlavným vstupom. Nosnú konštrukciu bytového domu tvorí murovaný stavebný systém, ktorého fasáda je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom s fasádnou úpravou na báze umelých vlákien. Založenie objektu je na plošných základoch. Strešný plášť je vytvorený so železobetónových panelov, strecha je plochá, podlahy v spoločných vstupných priestoroch a chodbách sú z terazzových dlaždíc a PVC, na schodisku je liate terazzo. Vstupné dvere sú dvojkrídlové so zasklením. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké, s olejovým náterom do výšky 120 cm. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, plynu, kanalizácie a vykurovania, ohrev TUV je z vlastnej kotolne. Proti atmosférickým poruchám je nehnuteľnosť chránená bleskozvodom.

Vek bytového domu: Kolaudačné rozhodnutie mi objednávateľ nevedel poskytnúť. Vek stavieb pre účel ohodnotenia je stanovený na základe iných dokladov o užívaní stavieb - (Potvrdenie o veku stavby som zobrala s Potvrdenia od Správcu..., kde je uvedené, že bytový dom bol daný do užívania v roku 1961). Stavebno - technický stav objektu zodpovedá uvedenému veku nehnuteľnosti.

Spoločnými časťami bytového domu sú: časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie. Podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu sú to: základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a atď.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Podľa zmluvy sú to: hlavný vstup, schodiskový priestor, miestností pre kočky, práčovne, sušiarne, manglovne, bleskozvody, spoločná TV anténa, vodovodné, telefónne, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky a ostatné.

Technologické zariadenie kotolne a sekundárne rozvody tepla a TUV sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov

bytového domu Jeséniova 35, 37, vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Jeséniova 43, 45 a vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Jeséniova 49, 51.

Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je: 17000/75796.

SKUTKOVÝ STAV

Zvislé konštrukcie

Obvodové (výplňové) konštrukcie sú z presných tvárnic YTONG P4- 500 P+D. Obvodové murivo je z presných tvárnic YTONG 300 (rozmery 499 x 249 x 300 mm). Toto murivo nahradilo vonkajšiu presklennú fasádu. Z vonkajšej strany zateplené 50 hr. tepelná izolácia systém BAUMIT OPEN.

Nadokenné a nad dverné preklady sú z keramických prekladov POROTHERM, z vonkajšej strany budú opatrené tepelnou izoláciou „KRUPINIT K 35“ hr. 35 mm.

Stropná konštrukcia

Stropná konštrukcia nad prízemím je jestvujúca, tvorená plošnými ŽB prvkami PZD z betónu B 20 hr. Podhlady sú sádkokartónové, s priestorovými reliéfmi, ktoré dotvárajú samotný interiér priestorov.

Podlahy

Podlahy sú diferencované, podľa účelu miestností - s glazovaným povrchom (GRES), ako aj s laminátovým povrchom (plávajúca podlaha).

Výplne otvorov

Vonkajšie – plastové profily atypické, zasklenia – vákuové izolačné dvojsklo float K-1,1, do rámov sa prichytili vnútorné a vonkajšie parapety.

Vchodové dvere - plastové,

Vnútorné dvere - drevené s kovaním podľa výberu, dverné zárubne kovové, jednostranné

Povrchové úpravy

Vonkajšie povrchové úpravy:

omietky - ušľachtilá omietka Baumit, Terranova na zateplovací systém,

sokel - tehlový - lícová tehla.

Vnútorné povrchové úpravy:

Omietky stien a stropov, obklady sadrokartónové - akrylátová omietka.

Dlažba keramická GRES.

Obklady - keramické - v priestoroch hygienického príslušenstva.

Omietky vnútorné sú hladké - štukové. V sociálnych zariadeniach (WC, kúpeľňa), sú steny obložené keramickým obkladom.

ÚK- Vykurovací systém

Teplovodný uzavretý nízkotlakový vykurovací systém s núteným obehom vody bol postačujúci.

Vykurovacie telesá boli nahradené oceľovými vykurovacími telesami doskovými U.S. Steel typu KORAD VENTIL KOMPAKT.

ZDRAVOTECHNIKA

Všetky rozvody ostávali v pôvodných dimenziách a boli nahradené v kvalitatívne vhodnejšom prevedení.

Oceľové potrubia boli nahradené plastovými.

Zariaďovacie predmety

Keramická WC misa je kombinovaná so zadnou splachovacou nádržkou. Zariaďovacie predmety s batériami boli vymenené.

ELEKTROINŠTALÁCIA

Kompletne vymenená...

Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácii.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Opotrebenie stavby je stanovené **analytickou metódou**.

Pre výpočet veku objektu je uvažovaný rok užívania stavby - rok 1961, v ktorom bol postavený objekt dnešných pôdorysných rozmerov. Opotrebovanie (percento ročného opotrebenia) pôvodných častí a zariadení objektu je stanovené analytickou metódou so zostatkovou životnosťou...

Prvky dlhodobej životnosti (ďalej len PDŽ), tie prvky, ktoré sa počas trvania stavby spravidla nemenia, čiastočne sa môžu meniť až pri generálnej oprave - základy, vertikálne nosné prvky (nosné steny), horizontálne nosné prvky (stropy), konštrukcia zastrešenia (krov), schody.

Prvky krátkodobej životnosti (ďalej len PKŽ), tie prvky, ktoré sa v priebehu existencie stavby aj tak menia, a teda nemajú rozhodujúci vplyv na celkovú životnosť stavby. Sem patria stavebné prvky, ktorých životnosť je nižšia, ako životnosť prvkov dlhodobej životnosti, pričom je prirodzené, že tieto prvky sú počas celkovej existencie (životnosti) stavebného objektu obnovované - omietky, krytina, okná, dvere, podlahové konštrukcie, prípadne izolačné konštrukcie, nenosné konštrukčné prvky (napr. priečky), inštalácie, atď.

Pre výpočet veku domu je uvažovaný rok užívania stavby - rok 1961, v ktorom bol postavený objekt dnešných pôdorysných rozmerov. Opootrebovanie (percento ročného opotrebenia) pôvodných častí a zariadení domu je stanovené analytickou metódou pričom opotrebenie konštrukcií dlhodobej životnosti je uvažované za predpokladu 50 ročnej zostatkovej životnosti. U konštrukcií predmetného NP je opotrebenie nových konštrukcií uvažované so základnou životnosťou 50 rokov od dátumu výmeny resp. obnovy - cca 5 rokov... (2008).

Konštrukcie dlhodobej životnosti k 2013

rok 1961 vek 52 rokov zostatková životnosť 55 rokov spolu 107 rokov

$52 \cdot 100 / 107 = 48,60 \%$

Konštrukcie krátkodobej životnosti byt. domu k 2013

rok 1961 vek 52 rokov zostatková životnosť 35 rokov spolu 87 rokov

$52 \cdot 100 / 76 = 59,77 \%$

Konštrukcie krátkodobej životnosti byt. domu k 2013

rok 2008 vek 5 rokov zostatková životnosť 35 rokov spolu 40 rokov

$5 \cdot 100 / 40 = 12,50 \%$

Konštrukcie krátkodobej životnosti byt. domu a NP k 2008.

rok 2008 vek 5 rokov zostatková životnosť 35 rokov spolu 40 rokov

$5 \cdot 100 / 40 = 12,50 \%$

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Podlahová plocha NP je 170,00 m ²	170,00
Vypočítaná podlahová plocha	170,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,214$ (4Q1996→2Q2013)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,130$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	4,39
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	18,65
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,03
4	Schody	3,00	1,05	3,15	2,52
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,99
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,68
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	2,88
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,68
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,05	0,53	0,42
11	Dvere	0,50	1,05	0,53	0,42
12	Okná	5,00	1,20	6,00	4,79
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,40
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,10
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,60
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,80
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,60
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,60
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,80

20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,60
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	4,79
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,80
24	Dvere	2,00	1,40	2,80	2,24
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,00
26	Vykurovanie	2,50	1,25	3,13	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	2,50	7,50	5,99
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,80
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,80
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,60	0,30	0,24
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	0,96
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,65	2,60	2,08
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,55	2,20	1,76
35	Ostatné	2,50	1,75	4,38	3,50
Ďalšie konštrukcie					
36	Vstavané skrine typu "ROLDOR"	-	-	3,50	2,80
37	Atypické konštrukcie na mieru...	-	-	5,00	3,99
38	Zabezpečovacie zariadenie...	-	-	2,50	2,00
Spolu		100,00		125,18	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 125,18 / 100 = 1,2518$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,214 * 0,939 * 1,2518 * 1,13$$

$$VH = 956,62 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,39	48,60	2,13
2	Zvislé konštrukcie	18,65	48,60	9,06
3	Stropy	7,03	48,60	3,42
4	Schody	2,52	48,60	1,22
5	Zastrešenie bez krytiny	3,99	48,60	1,94
6	Krytina strechy	1,68	59,77	1,00
7	Klmpiarske konštrukcie	0,88	5,00	0,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,88	5,00	0,14
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,68	59,77	1,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,42	59,77	0,25
11	Dvere	0,42	59,77	0,25
12	Okná	4,79	59,77	2,86
13	Povrchy podláh	0,40	59,77	0,24
14	Vykurovanie	2,10	59,77	1,26
15	Elektroinštalácia	1,60	59,77	0,96
16	Bleskozvod	0,80	59,77	0,48
17	Vnútorný vodovod	1,60	59,77	0,96
18	Vnútorná kanalizácia	1,60	59,77	0,96
19	Vnútorný plynovod	0,80	59,77	0,48
20	Výťahy	0,00	59,77	0,00
21	Ostatné	1,60	59,77	0,96
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,79	12,50	0,60
23	Vnútorné keramické obklady	0,80	12,50	0,10
24	Dvere	2,24	12,50	0,28
25	Povrchy podláh	3,00	12,50	0,38
26	Vykurovanie	2,50	12,50	0,31

27	Elektroinštalácia	5,99	12,50	0,75
28	Vnútorňý vodovod	0,80	12,50	0,10
29	Vnútorňá kanalizácia	0,80	59,77	0,48
30	Vnútorňý plynovod	0,24	12,50	0,03
31	Ohrev teplej vody	1,92	12,50	0,24
32	Vybavenie kuchýň	0,96	12,50	0,12
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	2,08	12,50	0,26
34	Nebytové jadro bez rozvodov	1,76	59,77	1,05
35	Ostatné	3,50	12,50	0,44
36	Vstavané skrine typu "ROLDOR"	2,80	12,50	0,35
37	Atypické konštrukcie na mieru...	3,99	12,50	0,50
38	Zabezpečovacie zariadenie...	2,00	12,50	0,25
	Opotrebenie			35,85%
	Technický stav			64,15%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$956,62 \text{ Eur/m}^2 \cdot 170\text{m}^2$	162 625,40
Technická hodnota	64,15% z 162 625,40 Eur	104 324,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto, na ulici Jeséniovej. Prístup k bytovému domu je po spevnenej komunikácii a chodníku. Parkovanie je umožnené na verejných parkoviskách v blízkom okolí zo západnej aj východnej strany. Jedná sa o murovaný obytný dom užívaný od roku 1961 s tromi nadzemnými podlažiami, so všetkými IS, vybudovanými spevnenými plochami a s kompletnou infraštruktúrou. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k centru po ulici Hlavná, Podkolibská a Karpatská.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je uspokojená na iný účel využitia, ako bola projektovaná. Objekt je prístupný cez prístupové a spevnené plochy z dvoch strán. Stavba k dátumu prevzatia do nájmu (2006) nebola udržiavaná - chátrala. Vzhľadom k polohe je momentálne možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nepredpokladám žiadne rizika spojené s využívaním nehnuteľností.

4. NÁJMY

4.1. NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

4.1.1 NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu.

SKUTKOVÝ STAV

Zvislé konštrukcie

Obvodové (výplňové) konštrukcie sú z presných tvárnic YTONG P4- 500 P+D. Obvodové murivo je z presných tvárnic YTONG 300 (rozmery 499 x 249 x 300 mm). Toto murivo nahradilo vonkajšiu presklennú fasádu. Z vonkajšej strany zateplené 50 hr. tepelná izolácia systém BAUMIT OPEN.

Nadokenné a nad dverné preklady sú z keramických prekladov POROTHERM, z vonkajšej strany budú opatrené tepelnou izoláciou „KRUPINIT K 35“ hr. 35 mm.

Stropná konštrukcia

Stropná konštrukcia nad prízemím je jestvujúca, tvorená plošnými ŽB prvkami PZD z betónu B 20 hr. Podhlady sú sádkartónové, s priestorovými reliéfmi, ktoré dotvárajú samotný interier priestorov.

Podlahy

Podlahy sú diferencované, podľa účelu miestností - s glazovaným povrchom (GRES), ako aj s laminátovým povrchom (plávajúca podlaha).

Výplne otvorov

Vonkajšie – plastové profily atypické, zasklenia – vákuové izolačné dvojsklo float K-1,1, do rámov sa prichytili vnútorné a vonkajšie parapety.

Vchodové dvere - plastové,

Vnútorné dvere - drevené s kovaním podľa výberu, dverné zárubne kovové, jednostranné

Povrchové úpravy

Vonkajšie povrchové úpravy:

omietky - ušľachtilá omietka Baumit, Terranova na zatepovací systém,

sokel - tehlový - lícová tehla.

Vnútorné povrchové úpravy:

Omietky stien a stropov, obklady sadrokartónové - akrylátová omietka.

Dlažba keramická GRES.

Obklady - keramické - v priestoroch hygienického príslušenstva.

Omietky vnútorné sú hladké - štukové. V sociálnych zariadeniach (WC, kúpeľňa), sú steny obložené keramickým obkladom.

ÚK- Vykurovací systém

Teplododný uzavretý nízkotlakový vykurovací systém s núteným obehom vody bol postačujúci.

Vykurovacie telesá boli nahradené oceľovými vykurovacími telesami doskovými U.S. Steel typu KORAD VENTIL KOMPAKT.

ZDRAVOTECHNIKA

Všetky rozvody ostávali v pôvodných dimenziách a boli nahradené v kvalitatívne vhodnejšom prevedení.

Oceľové potrubia boli nahradené plastovými.

Zariaďovacie predmety

Keramická WC misa je kombinovaná so zadnou splachovacou nádržkou. Zariaďovacie predmety s batériami boli vymenené.

ELEKTROINŠTALÁCIA

Kompletne vymenená...

Počet MJ stavieb: 170,00 m²

Zoznam porovnávaných nájomov stavieb**1. Obchodné priestory, Stromová, 157 m², kompletná rekonštrukcia [ID: 13802]****Obchodné priestory, Stromová, Bratislava III.**

Ponúkame na prenájom administratívno-obchodný priestor na Stromovej ul. v BA III Nové mesto, s celkovou úžitkovou plochou 157m². Prízemie, príručný sklad 12,3m², kuchynka, WC. podlaha dlažba, plastové okná, presklené priečelie, klimatizácia, elektr. vykurovanie, vlastné merače energií, alarm, parkovanie pred priestorom aj pre klientov v cene nájmu. Orientácia JZ. Voľné ihneď. Cena je uvedená bez nákladov na energie a služby. Nájomca neplatí províziu RK. Bližšie info v našej RK.

Stav nehnuteľnosti: Kompletná rekonštrukcia

Na prenájom 1.492,-EUR/mesiac

Celková úžitková plocha: **157m²**

Cena / m²: **10 EUR/mesiac** 

Lokalita: **Bratislava - Nové Mesto/Bratislava III**

Ulica: **Stromová**

Dátum uverejnenia: **Pred 2 mesiacmi**

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	[ID: 13802]
Dátum k dokladu:	26. 9. 2013
Počet MJ stavieb:	157,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	17 904,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	114,04 Eur/m ² /rok

2. Kancelárske priestory, Kukučínova, 164 m², novostavba [ID: 1539/P]**Kancelárie s parkovaním pre 20 áut v cene nájmu, BA III - Nové Mesto.**

Ponúkame na prenájom kancelárske priestory v administratívnej budove riešené ako otvorený priestor s jednou oddelenou kanceláriou. Vyšší štandard, PC-rozvody, klimatizácia, kuchynka, WC (dámske a pánske), príručný sklad. Jedná sa o samostatné poschodie chránené prístupovým kódom, na 4. poschodí s výťahom, na prízemí je recepcia. Celková výmera vrátane zázemia je 164 m². Majiteľ ponúka možnosť bezplatného parkovania pre cca 20 vozidiel na vlastnom pozemku. Budova sa nachádza na kľudnom mieste s ľahkou dostupnosťou z Kukučínovej ulice. V budove je možnosť prenájmu zasadačky. Priestory sú ihneď k dispozícii. Možnosť prenájmu aj časti poschodia.

Cena: 126 €/m²/rok, t.j. 10,50 €/m²/mesiac + DPH + energie, parkovanie pre 20 áut v cene

Poschodie: 4/4

Stav nehnuteľnosti: Novostavba

Počet WC: 4

Počet kúpeľní: 2

Bezpečnostné dvere

Bezpečnostný systém

Klimatizácia

Telefónne pripojenie

Konštrukcia objektu: Tehlová

Podlaha: Plávajúca podlaha

Okná: Plastové

Kúrenie: Ústredné vykurovanie

Televízne pripojenie: Káblová televízia

Internetové pripojenie: Káblové

Inžinierske siete Plyn

Na prenájom 10,50,-EUR/mesiac/m²+ energie, + DPH

Obytná plocha: 133 m²

Celková úžitková plocha: 164 m²

Cena / m²: 11 EUR/mesiac/m²

Lokalita: Bratislava - Nové Mesto/Bratislava III

Ulica: Kukučínova

Dátum uverejnenia: Pred 3 mesiacmi

Voľný ihneď

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

[ID: 1539/P]

Dátum k dokladu:

26. 9. 2013

Počet MJ stavieb:

164,00 m²

Cena nájmu podľa dokladu:

20 664,00 Eur/rok

Nájomné na MJ:

126,00 Eur/m²/rok

3. Kancelárske priestory, 130 m², kompletná rekonštrukcia [ID: 13890]**Kancelárie na Kramároch, Bratislava III**

Ponúkame na prenájom RD na Kramároch na administratívne účely. Dom je dobre situovaný má úžitkovú plochu 130m² a je po kompletnej rekonštrukcii. ÚK, klimatizácia, alarm, el. vrátnik, kabeláž (tel, internet, PC sieť, kamerový systém) 6 parkovacích miest.

Stav nehnuteľnosti: Kompletná rekonštrukcia

Na prenájom 1.500,-EUR/mesiac

Celková úžitková plocha: 130 m²

Cena / m²: 12 EUR/mesiac/m²

Lokalita: Bratislava - Nové Mesto/Bratislava III

Dátum uverejnenia: Pred 2 mesiacmi

Dátum aktualizácie: Včera ráno 08:13

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: [ID: 13890]
Dátum k dokladu: 26. 9. 2013
Počet MJ stavieb: 130,00 m²
Cena nájmu podľa dokladu: 18 000,00 Eur/rok
Nájomné na MJ: 138,46 Eur/m²/rok

Výpočet nájmu stavby**Koeficient pre úpravu nájmu stavieb:**

Názov faktora	Obchodné priestory, Stromová, 157 m ² , kompletná rekonštrukcia [ID: 13802]	Kancelárske priestory, Kukučínova, 164 m ² , novostavba [ID: 1539/P]	Kancelárske priestory, 130 m ² , kompletná rekonštrukcia [ID: 13890]
Druh obchodu - prenájom	1,0000	1,0000	1,0000
Ponuka realitných kancelárií alebo zrealiz. Nájomná zmluva	0,9800	0,9800	0,9800
Provízia realitných kancelárií	0,9600	0,9500	0,9500
Poloha NP k obci	1,0000	1,0000	1,0000
Kvalita život. prostredia	1,0000	1,0000	1,0000
Vybavenosť infraštruktúrou	1,0000	1,0000	1,0000
Zaťaženie hlukom a pod	1,0200	0,9800	0,9800
Dopravné spojenie	1,0000	1,0000	1,0000
Atraktivita polohy NP	0,9600	1,0200	1,0200
Orientácia k svetovým stranám	1,0000	1,0000	1,0000
Atraktivita využiteľnosti NP	0,8200	0,8000	0,8000
Vybavenosť NP	1,0500	1,1000	1,1000
Spolu:	0,7932	0,8190	0,8190
Zhrnutie:			
Nájomné (bez energií) [Eur/rok]	17 904,00	20 664,00	18 000,00
Nájomné na MJ [Eur/m ² /rok]	114,04	126,00	138,46
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [Eur/m ² /rok]	90,45	103,19	113,39
Priemerná nájomná hodnota			102,34 Eur/m²/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur/rok]
Nájom stavieb stanovený porovnaním	$V\dot{S}H_N = 170 \text{ m}^2 * 102,34 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$	17 397,80
Spolu:		17 397,80

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ *Všeobecná hodnota nájmu stavieb a pozemkov bola stanovená výpočtom. a porovnaním.*

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľností, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená **porovnaním** objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu nájmu predmetného NP ako celku v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom prenájme v bežnom obchodnom styku.

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

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Stavby		
NP č. 12-901 na 1. NP byt. domu s.č. 2315, ul. Jeséniova 43, Bratislava na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady so spoluvlastníckym podielom 17000/75796 na spoločných častiach a zariadeniach domu spolu so spoluvlastníckym podielom k pozemku na parc. KN č. 6742/1, k.ú. Vinohrady.	102,345	17 397,80
Spolu		17 397,80
Zaokrúhlene		17 400,00

Slovom: Sedemnásttisícštyristo Eur

V Bratislave dňa 27.9.2013

Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4716-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 08.08.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 08.08.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Potvrdenie o veku stavby na Jeséniovej ul. vydané od Správcu byt. domu... zo dňa 19.01.2001
- Rozhodnutie č. ÚKaSP - 2007/668-EKT vydané od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto... zo dňa 16.07.2007 na stavbu "Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia priestorov..." na poz. parc. č. 6742/1, k.ú. Vinohrady na ulici Jeséniova č. 43..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.07.2007.
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚKaSP - 2007/1429-EKT vydané od Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto... zo dňa 13.11.2007 na stavbu "Stavebné úpravy spojené so zmenou využitia priestorov..." na poz. parc. č. 6742/1, k.ú. Vinohrady na ulici Jeséniova č. 43..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.01.2008.
- Zmluva o nájme č. 335/2006 uzavretá podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 14.07.2006.
- Dodatok č. 1 k zmluve o nájme uzavretej podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 23.04.2007.
- Dodatok č. 2 k zmluve o nájme uzavretej podľa § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov... zo dňa 09.01.2009.
- Fotodokumentácia stavby a nebytového priestoru.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 254/2013 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 254/2013.