

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.,

Zadávatel' znaleckého posudku : **Hlavné mesto SR Bratislava**, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo uznesenia (objednávky) : **SNM/13/60/LP** zo dňa 27.03.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 40 / 2013

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – prevádzkových stavieb – budovy súpisné číslo 4944 na pozemku p. č. 9749/1 na ulici Mlynské Nivy 37-41, budovy súpisné číslo 1730 na pozemku parc. č. 9749/12 s príslušenstvom na ulici Svätoplukova 1-3 v Bratislave**, ako aj pozemkov parcelné číslo **9749/1, 9749/12 až 20, 9749/35, 9749/36, 9749/38 až 45**, katastrálne územie **Nivy**, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II. Nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 1 a 797

Počet strán posudku (z toho príloh) : **64 (33)**

Počet odovzdaných vyhotovení : **3**

V Bratislave **14.05.2013**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností**, ktoré sú bližšie špecifikované na titulnej strane znaleckého posudku

2. Účel znaleckého posudku :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností** ako podkladu pre prevod nehnuteľností podľa §9, ods. 8, písm. e zákona č. 138/1991 Z. z.

3. Dátum vyžiadania posudku:

27.03.2013

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu):

3.05.2013

5. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

13.05.2013 – deň ukončenia prác na znaleckom posudku

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

- *Objednávka č. OTS1300704, Hlavné mesto SR Bratislava, 27.03.2013*
- *Územnoplánovacia informácia č. j.: MAGS ORM 46188/13-269669 MAG 270468/2013, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, 2.05.2013*

6.2 Obstarané znalcom :

- *Obhliadka nehnuteľností, zameranie*
- *Zhotovenie fotodokumentácie*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 1, vytvorený cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava, 29.04.2013*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 797, vytvorený cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava, 29.04.2013*
- *Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, GKÚ Bratislava, 29.04.2013*
- *Časť projektovej dokumentácie akcie „ Rekonštrukcia prevádzkovej budovy, Svätoplukova 1-3, Bratislava „ zdravotnícká inštalácia - požiarny vodovod, ŠPORTPROJEKTA BRATISLAVA, Bratislava, 03/87*

- *Znalecký posudok č. 140/2005, znalkyňa Ing. Arch. Iveta Horáková, 9.08.2005*
- *Všeobecné záväzné nariadenie Hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2012 o miestnych daniach a poplatkoch*
- *Hodnoty základnej úrokovej sadzby ECB, www.nbs.sk*
- *Výmer Ústredného národného výboru v Bratislave č.j.: 711/4/š-1950-XI/1 z 28.02.1951 (užívacie povolenie)*
- *Informácie z webovskej stránok www.reality.sk, www.trh.sk, www.googlemaps.com a ďalších*

7. Použitý právny predpis :

- **Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku uverejnená v čiaske 209 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov**

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

1. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov uverejnená v čiaske 208 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov*
2. *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 491 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času znalcov, tlmočníkov a prekladateľov uverejnená v čiaske 208 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov*
3. *Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov*
4. *Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, 2001*
5. *Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s r.o. Žilina, upgrade 10.55, júl 2012*
6. *Index vývoja cien v stavebníctve pre 4.Q 2012, Ústav súdneho znalectva, Stavebnej fakulty STU v Bratislave, 1.02.2013*
7. *Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012*

9. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli na znalca vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metodiky :

Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku stanovuje **Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku**, konkrétne príloha č. 3.

Znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty túto stanovuje nasledovnými metódami :

- a. porovnávacía metóda
- b. kombinovaná metóda
- c. výnosová metóda (len pri pozemkoch)
- d. metóda polohovej diferenciácie

Vzhľadom k tomu, že ako znalec nemám dispozíciu preskúmateľné podklady od prevodov, alebo prechodov vlastníctva obdobných nehnuteľností a stavieb v danom mieste a čase, nemôžem použiť porovnávaciu metódu.

V súvislosti s faktom, že sa jedná o stavbu, ktorá je schopná prinášať výnos formou prenájmu bude použitá **kombinovaná metóda**. Ako bude uvedené neskôr, stavby nie sú plne prenášané - slúžia väčšinou subjektu, v ktorého sú v správe. Z tohto dôvodu bude potrebné pri stanovení hrubého výnosu postupovať metódou tzv. pasívnych výnosov.

S ohľadom na skutočnosť, že v znaleckej praxi sa často používa i **metóda polohovej diferenciácie**, kde v zmysle ustanovení bodu D.3 technická hodnota stavby je upravená koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase - bude použitá i táto metóda.

Uvedené je v súlade s ustanoveniami **vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z.** pretože táto umožňuje i použitie **viacerých metód súčasne**.

Pri výpočte východiskovej hodnoty stavby budú použité katalógy ukazovateľov uverejnené v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilinská univerzita, 2002, ktoré sú schválené MS SR.

Všeobecná hodnota pozemkov sa pri tejto metóde stanovuje z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku určenej v bode E.3.1 vyhlášky úpravou koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v danom mieste a čase.

Vlastný výpočet je vykonaný výpočtovým programom HYPO, verzia 10.55, verzia júl 2012.

b. Vlastnícke a evidenčné údaje :

- o **List vlastníctva č. 1 (vybrané údaje) :**

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

p. č. 9749/1	866 m ²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	
p. č. 9749/13	18 m ²	zastavané plochy a nádvoría	17	1	5
p. č. 9749/14	18 m ²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
p. č. 9749/15	18 m ²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
p. č. 9749/16	18 m ²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
p. č. 9749/17	18 m ²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	5

p. č. 9749/18	18 m ²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
p. č. 9749/19	18 m ²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
p. č. 9749/20	18 m ²	zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
p. č. 9749/35	708 m ²	zastavané plochy a nádvoría	25	1	
p. č. 9749/36	267 m ²	zastavané plochy a nádvoría	18	1	
p. č. 9749/38	181 m ²	zastavané plochy a nádvoría	18	1	
p. č. 9749/39	1319 m ²	zastavané plochy a nádvoría	18	1	
p. č. 9749/40	30 m ²	zastavané plochy a nádvoría	18	1	
p. č. 9749/41	5 m ²	zastavané plochy a nádvoría	18	1	
p. č. 9749/42	34 m ²	zastavané plochy a nádvoría	18	1	
p. č. 9749/43	12 m ²	zastavané plochy a nádvoría	18	1	
p. č. 9749/44	37 m ²	zastavané plochy a nádvoría	18	1	
p. č. 9749/45	751 m ²	zastavané plochy a nádvoría	18	1	

Stavby

s. č. 4944	na p. č. 9749/1	20	Mlynské Niv. 37, 39, 41	1
------------	-----------------	----	-------------------------	---

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. ŤARCHY:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia

- o List vlastníctva č. 797 (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

p. č. 9749/12	778 m ²	zastavané plochy a nádvoría	16	1
---------------	--------------------	-----------------------------	----	---

Stavby

s. č. 1730	na p. č. 9749/12	20	STAVBA	1
------------	------------------	----	--------	---

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. ŤARCHY:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia

c. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku ohodnocovaných nehnuteľností vykonal znalec viackrát, čo sa týkalo predovšetkým stavby s. č. 4944, kde znalec vypracoval znalecký posudok pre potreby Okresného súdu Bratislava II. V dňoch 3.05.2013, 8.05.2013 a a 9.05.2013 bola vykonaná i obhliadka stavby s. č. 1730 ako aj vonkajšie úpravy na prilahlých pozemkoch. Pri týchto obhliadkach znalec vykonal i potrebné zameranie vzhľadom k tomu, že v získaných

podkladoch absentoval rez budovou ako aj ďalšie údaje potrebné pre výpočet všeobecných hodnôt nehnuteľností.

V rámci uvedených obhliadok bola zrealizovaná fotografická dokumentácia, ktorej časť sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku, zvyšok ostáva archivovaný u znalca.

d. Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Objednávateľ predložil znalcovi len časť projektovej dokumentácie oboch stavieb, pričom ani v jednom prípade sa nejednalo o pôvodnú projektovú dokumentáciu, ale o časti dokumentácie vypracované pre rôzne účely. Na základe merania in situ došlo k vypracovaniu dokumentácie stavieb, ktorá sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku a ktorá slúžila ako podklad pre výpočet všeobecnej hodnoty stavieb.

e. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom :

Na základe porovnania majetkovej dokumentácie vo forme LV, kópie z katastrálnej mapy a skutkového stavu zisteného pri obhliadke konštatujem **súlad**.

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

- 1. Prevádzková stavba s. č. 4944 na pozemku p. č. 9749/1**
- 2. Prevádzková stavba s. č. 1730 na pozemku p. č. 9749/12**
- 3. Vonkajšie úpravy**
- 4. Pozemky p. č. 9749/1, 9749/12 až 20, 9749/35, 9749/36, 9749/38 až 45**

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

Nie sú také

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Prevádzková stavba s. č. 4944 na pozemku p. č. 9749/1

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia je samostatne stojací objekt s jedným podzemným, štyrmi nadzemnými podlažiami a povalovým priestorom približne obdĺžnikového pôdorysného geometrického tvaru, situovaný na pozemku rovinatej výškovej konfigurácie.

Z hľadiska konštrukčného sa jedná o objekt založený na betónových základových základoch, obvodové murivo je tehlové v hrúbke 500 mm, strop nad podzemným podlažím je monolitický železobetónový s viditeľnými trámami, ostatné stropné konštrukcie sú s rovným podhladom, krov je drevený trámový, tvar strechy je polovalbový, strešný plášť je zo

škrídlicovej krytiny, fasáda je vápenocementová, klampiarske konštrukcie sú pozinkovaného plechu.

Z **dispozičného hľadiska** je charakter budovy poznačený tým, že sa pôvodne jednalo o obytnú budovu s tromi vchodmi, odkiaľ boli prístupné jednotlivé bytové jednotky. V suteréne sa nachádza kotolňa, výmenníková stanica a plynomerňa, ktoré slúžia pre zabezpečenie tepla a TUV aj pre objekt Svätoplukova 1-3, ďalej sa v suteréne nachádzajú skladové priestory. Na 1. nadzemnom podlaží vo vchode č. 37 sa nachádzala jeden trojizbový byt, vo zvyšnej časti tohto, ale i 2-4. nadzemného podlažia sa nachádzajú administratívne priestory. Dispozícia týchto priestorov je sčasti poznačená pôvodným usporiadaním - zo schodísk sa vstupuje do chodieb a cez tieto do kancelárií, príručných skladov a sociálneho zázemia.

Z hľadiska vybavenia jednotlivých miestností, podlahy sú opatrené textilnými povrchmi, resp. PVC povlakmi. Dlažby sú terazzové, resp. keramické, v sociálnom zázemí sa nachádzajú keramické obklady. Dvere sú hladké, okná sú drevené dvojité, vykurovacie telesá sú ocelové.

Prevádzková stavba bola daná do užívania v roku 1951 ako bytový dom, v roku 1986 došlo ku schváleniu zmeny využitia využívania domu na kancelárske účely.

Objekt je v súčasnosti v nižšom ako priemernom technickom stave a poskytuje len nízky štandard vybavenia prenajímateľných administratívnych priestorov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
840,00*0,60	504,00
Spodná stavba	
898,66*2,55	2 291,58
Vrchná stavba	
840,00*3,35+860,015*3,35*3	11 457,15
Zastrešenie	
70,35*13,00*4,30*0,50	1 966,28
Ostatné	
vikieře 3*3,60*2,00*0,5	10,80
Obstavaný priestor stavby celkom	16 229,81

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy administratívne (správne)

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\ 802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	898,66	898,66	Repr.	2,55	2,55
Nadzemné	1	840,00	840	Repr.	3,35	3,35
Nadzemné	2	865,015	865,02	Repr.	3,35	3,35
Nadzemné	3	865,015	865,02	Repr.	3,35	3,35
Nadzemné	4	865,015	865,02	Repr.	3,35	3,35
Podkrovné	1	70,35*13,00	914,55		2,50	2,5

Priemerná zastavaná plocha: $(898,66 + 840 + 865,02 + 865,02 + 865,02) / 5 = 866,74 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(898,66 * 2,55 + 840 * 3,35 + 865,02 * 3,35 + 865,02 * 3,35 + 865,02 * 3,35 + 914,55 * 2,5) / (898,66 + 840 + 865,02 + 865,02 + 865,02 + 914,55) = 3,06 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 866,74) = 0,9477$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,06) = 0,9863$

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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,36
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,81
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,40
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,31
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,09
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,85	5,95	6,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,82
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,70	1,40	1,46
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,13
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,13
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,22
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,82
15	Vykurovanie	4,00	2,00	8,00	8,36
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,27
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,13
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,13
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,04
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,09
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,85	2,55	2,66

24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,25	1,50	1,57
	Spolu	100,00		95,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 95,70 / 100 = 0,9570$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,211$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_R * k_M \quad [€/m^3]$$

$$0,9863 * 0,939 * 1,15$$

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,9570 * 0,9477 *$$

$$VH = 198,6432 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková stavba s.č. 4944 na p.č. 9749/1 (Mlynské Nivy 37-41)	1951	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	198,6432 €/m ³ * 16229,81 m ³	3 223 941,39
Technická hodnota	22,50 % z 3 223 941,39 €	725 386,81

2.1.2 Prevádzková stavba s. č. 1730 na pozemku p. č. 9749/12

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia je samostatne stojací objekt s jedným podzemným, štyrmi nadzemnými podlažiami a povalovým priestorom približne obdĺžnikového pôdorysného geometrického tvaru, s pozdĺžnou osou v smere SZ - JV situovaný na pozemku rovinatej výškovej konfigurácie.

Z hľadiska architektonického, konštrukčného a aj dispozičného sa jedná o objekt analogicky s náprotivným objektom súpisné číslo 4944 popisovaným v časti 2.1.1. s výnimkou toho, že v suteréne sa namiesto kotolne nachádzajú skladové priestory, na 1. nadzemnom podlaží došlo k výmene pôvodných drevených vstupných vrát za plastové, interiéry týchto priestorov sú opatrené veľkoplošnými parketami, no najmä keramickými dlažbami - na tomto podlaží došlo k osadeniu podhládov so zabudovanými svietidlami. Na ostatných podlažiach je štandard miestností podobný, ako tomu bolo u vedľajšej budovy, textilné povrchy, okná drevené dvojité, zvislé žalúzie. Dlažby sú keramické, v sociálnom zázemí sa nachádzajú keramické obklady, WC misy sú typu COMBI.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
741,67*0,60	445,00
Spodná stavba	
689,68*3,190	2 200,08
Vrchná stavba	
741,67*3,35+3*737,88*3,35	9 900,29
Zastrešenie	
737,88*4,913*0,5	1 812,60
Obstavaný priestor stavby celkom	14 357,97

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy administratívne (správne)

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	689,68	689,68	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	1	741,67	741,67	Repr. 3,35		3,35
Nadzemné	2	737,88	737,88	Repr. 3,35		3,35
Nadzemné	3	737,88	737,88	Repr. 3,35		3,35
Nadzemné	4	737,88	737,88	Repr. 3,35		3,35
Podkrovné	1	442,79	442,79	Repr. 2,50		2,5

Priemerná zastavaná plocha: $(689,68 + 741,67 + 737,88 + 737,88 + 737,88 + 442,79) / 6 = 681,30 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(689,68 * 2,55 + 741,67 * 3,35 + 737,88 * 3,35 + 737,88 * 3,35 + 737,88 * 3,35 + 442,79 * 2,5) / (689,68 + 741,67 + 737,88 + 737,88 + 737,88 + 442,79) = 3,12 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 681,3) = 0,9552$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,12) = 0,9731$

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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,97
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,92

3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,96
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,97
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	1,79
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,90
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,69
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,99
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,99
11	Dvere	3,00	1,15	3,45	3,44
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,50	7,50	7,47
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,99
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,98
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,98
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,99
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,99
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,99
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,80	4,80	4,78
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vráta	-	-	1,25	1,25
	Spolu	100,00		100,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,40 / 100 = 1,0040$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,211$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$0,9731 * 0,939 * 1,15$$

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 1,0040 * 0,9552 *$$

$$VH = 207,2370 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková stavba s.č. 1730 na pozemku p.č. 9749/12 (Svätoplukova 1-3)	1951	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$207,2370 \text{ €/m}^3 * 14357,97 \text{ m}^3$	2 975 502,63
Technická hodnota	22,50 % z 2 975 502,63 €	669 488,09

2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY

Vlastník - správca nemá žiadnu dokumentáciu o vedení podzemných sietí. Na základe tejto skutočnosti boli dĺžky jednotlivých prípojek stanovené odborným odhadom podľa ich pravdepodobného priebehu.

2.2.1 vodomerná šachta na p.č. 9749/35

Jedná sa o vodomernú šachtu situovanú západne od objektu Mlynské Nivy 37-41

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1,50 * 1,20 * 1,80 = 3,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,211$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na p.č. 9749/35	1951	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,211 * 1,15$	2 094,72
Technická hodnota	22,50 % z 2 094,72 €	471,31

2.2.2 prípojka vody na p.č. 9749/35

Jedná sa o vodomernú prípojku vedúcu do a z vodomernej šachty k objektu Mlynské Nivy 37-41

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1860/30,1260 = 61,74 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na p.č. 9749/35	1951	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 61,74 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,15$	1 412,85
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 1\,412,85 \text{ €}$	317,89

2.2.3 kanalizačná prípojka na pozemku p.č. 9749/36

Jedná sa o prípojku splaškovej kanalizácie od objektu Mlynské Nivy 37-41 s tým, že táto vedie rovnobežne s týmto objektom a jednotlivé prípojky sú do nej zaústené cez revízne šachty

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.d) Prípojka kanalizácie DN 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1370/30,1260 = 45,48 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 68,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	----------	---------	---------	---------	-------	--------

	užívania					
kanalizačná prípojka na pozemku p.č. 9749/36	1951	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68 \text{ bm} * 45,48 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,15$	7 863,50
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 7 863,50 \text{ €}$	1 769,29

2.2.4 revízne šachty na pozemku p.č. 9749/36

Jedná sa o revízne šachty splaškovej kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8600/30,1260 = 285,47 \text{ €/Ks}$

Počet merných jednotiek: 3 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,211$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
revízne šachty na pozemku p.č. 9749/36	1951	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ Ks} * 285,47 \text{ €/Ks} * 2,211 * 1,15$	2 177,55
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 2 177,55 \text{ €}$	489,95

2.2.5 teplovodný kanál

Jedná sa o teplovodný kanál idúci z objektu kotolne Mlynské Nivy 37-41 k objektu Svätoplukova 1-3

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.3. Kanál murovaný
Položka: 6.3.b) od 600/750 - 900/900 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3420/30,1260 = 113,52 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 41,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
teplovodný kanál	1951	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$41 \text{ bm} * 113,52 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,15$	11 834,31
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 11 834,31 \text{ €}$	1 352,66

2.2.6 dažďová kanalizácia

V priestore medzi obomi budovami sú spevnené plochy od dažďovej vody odkanalizované prostredníctvom dažďových vpustí do uličnej kanalizácie. Dĺžka kanalizácie je stanovená odborným odhadom podľa pravdepodobného priebehu kanalizácie a polohy vpustí

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 73,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
dažďová kanalizácia	1951	62	13	75	82,67	17,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$73 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,15$	13 184,12
Technická hodnota	17,33 % z 13 184,12 €	2 284,81

2.2.7 vpuste dažďovej kanalizácie

V priestore medzi obomi budovami sa nachádza celkom 5 dažďových vpustí

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 5 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vpuste dažďovej kanalizácie	1951	62	13	75	82,67	17,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,211 * 1,15$	3 861,27
Technická hodnota	17,33 % z 3 861,27 €	669,16

2.2.8 spevnené plochy I

Jedná sa o spevnené plochy z monolitického betónu.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $708+267+751+1319 = 3045 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy I	1951	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3045 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 1,15$	84 778,94
Technická hodnota	11,43 % z 84 778,94 €	9 690,23

2.2.9 spevnené plochy II

Na väčšine spevnených plôch z monolitického betónu sa nachádza vrstva z liateho asfaltu. Na základe jej technického stavu bola stanovená amortizácia vonkajšej úpravy

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(267+1319+751)*0,9 = 2103,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy II	1980	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2103,3 m ² ZP * 14,94 €/m ² ZP * 2,211 * 1,15	79 898,46
Technická hodnota	17,50 % z 79 898,46 €	13 982,23

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prevádzková stavba s.č. 4944 na p.č. 9749/1 (Mlynské Nivy 37-41)	3 223 941,39	725 386,81
Prevádzková stavba s.č. 1730 na pozemku p.č. 9749/12 (Svätoplukova 1-3)	2 975 502,63	669 488,09
vodomerná šachta na p.č. 9749/35	2 094,72	471,31
prípojka vody na p.č. 9749/35	1 412,85	317,89
kanalizačná prípojka na pozemku p.č. 9749/36	7 863,50	1 769,29
revízne šachty na pozemku p.č. 9749/36	2 177,55	489,95
tepl vodný kanál	11 834,31	1 352,66
dažďová kanalizácia	13 184,12	2 284,81
vpuste dažďovej kanalizácie	3 861,27	669,16
spevnené plochy I	84 778,94	9 690,23
spevnené plochy II	79 898,46	13 982,23
Celkom:	6 406 549,74	1 425 902,43

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území **Nivy**, obec Bratislava - mestská časť Ružinov, okres Bratislava II.



Jedná sa o lokalitu, ktorá je zo severovýchodnej strany ohraničená Svätoplukovou ulicou, z južnej strany sa nachádza ulica Mlynské Nivy, zo západnej strany sa nachádzajú parkovacie plochy Autobusovej stanice.

Ide sa o lokalitu, ktorá v minulosti bola známa predovšetkým zmiešanou zástavbou zloženou po okrajoch bytovými domami, v ostatnom období po asanácii priemyselných objektov a vybudovaní Mosta Apollo došlo k značnému navýšeniu dopravy v uzle Košická/Mlynské Nivy/Svätopluková ulica.

Lokalita, kde sa nachádzajú ohodnocované nehnuteľnosti je charakteristická vodorovnou výškovou konfiguráciou a kompletnými inžinierskymi sieťami. Priamo na Svätoplukovej a ulici Mlynské Nivy sa nachádzajú zastávky MHD, do 5 minút pešej chôdze sa nachádza Autobusová stanica SAD.

Priamo na časti pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia sa nachádza obmedzený počet parkovacích miest.

Životné prostredie v danej lokalite je narušené predovšetkým intenzívnou dopravou a to ako osobných motorových vozidiel, tak aj autobusov z blízkej autobusovej stanice.

Pre všetky uvedené atribúty a po komplexnom zhodnotení považujem polohu nehnuteľností ako **veľmi dobrú**

b. Analýza využitia nehnuteľnosti :

Jedná sa dva staršie prevádzkové objekty s príslušenstvom u ktorých počas ich životnosti nedošlo k výraznejšej rekonštrukcii a modernizácii a z uvedeného dôvodu poskytujú len nízky štandard administratívnych a iných prenajímateľných priestorov. V súvislosti s tým, že lokalita stavieb je veľmi dobrá ako aj so skutočnosťou, že na túto lokalitu by mal v budúcnosti nadväzovať veľký developerský projekt TWIN CITY bude na rozhodnutí vlastníka, ako ďalej naložiť s nehnuteľnosťami, ktoré v súčasnej dobe sú len čiastočne využívané a aj to len v štandarde, ktorý bol uvedený v predchádzajúcich častiach.

Na základe územnoplánovacej informácie uvedená lokalita v zmysle Územného plánu HM SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktoré je vyčlenené pozemkami, ktoré sú predmetom ohodnotenia funkčné využitie územia : **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, **rozvojové územie**, regulačný kód **L**. Územnoplánovacia informácia je súčasťou prílohovej časti znaleckého posudku - podrobnejšie bude uvedená v časti ohodnotenia pozemkov. Z tohto dokumentu, ako i z iných skutočností je zrejmé, že do budúcnosti sa uvažuje s podstatne vyšším využitím potenciálu tohto územia.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z LV č. 1 a 797 sa na nehnuteľnostiach sa **nenachádzajú** **tarchy** záložného práva.

Miestna obhliadka nehnuteľností ani štúdium materiálov **nepoukázali** na riziká spojené s využívaním ohodnocovaných nehnuteľností

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

S ohľadom na konštrukčný systém stavieb, použité stavebné materiály, architektúru, dispozičné usporiadanie, kde došlo k zmene účelu využívania budov, čo sa však nemohlo úplne prejavíť na jednotlivých budovách, s ohľadom na doterajšie skúsenosti z využívania (prenájom) nehnuteľností, veľmi dobrú lokalitu nehnuteľností, ďalej s ohľadom na stagnujúcu situáciu na trhu ako aj na ďalšie faktory, stanovujem hodnotu priemerného koeficientu priemerného koeficienta polohovej diferenciacie $k_{pd} = 0,575$

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: **0,575**

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,575 + 1,150)	1,725
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,150
III. trieda	Priemerný koeficient	0,575
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,316
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,575 - 0,518)	0,058

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,316	13	4,1080
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,150	30	34,5000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,575	8	4,6000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,150	7	8,0500
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,575	6	3,4500
6	Typ nehnuteľnosti				

	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,575	10	5,7500
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,725	9	15,5250
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,150	6	6,9000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,575	5	2,8750
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,725	6	10,3500
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,150	7	8,0500
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,725	7	12,0750
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.	1,725	10	17,2500
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,058	8	0,4640
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,575	9	5,1750
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe kratšej ako 5 rokov	I.	1,725	8	13,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,316	7	2,2120
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,316	4	1,2640
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,575	20	11,5000
	Spolu			180	167,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 167,9 / 180$	0,933
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,425\,902,43 \text{ €} * 0,933$	1 330 366,97 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Spôsob výpočtu výnosovej hodnoty predmetných nehnuteľností bude kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov dosiahnuteľných z ich prenájmu počas časovo obmedzeného obdobia - 5 rokov, čo vychádza okrem iných faktorov z toho, že stavby nie sú plnohodnotne prenajímané, časť je využívaná vlastníkom (správcom), časť prenajímateľných plôch nie je v súčasnosti využívaná.

Výnosová hodnota sa stanoví ako podiel odčerpateľného zdroja pod ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením nákladov potrebných na jeho získanie a úrokovej miery, ktorej minimálna výška sa rovná 1,5 násobku základnej sadzby ECB zverejnenej NBS, pričom úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

V súčasnej dobe má základná úroková miera európskej centrálnej banky - ECB mimoriadne nízku hodnotu **0,50 %**.

Miera rizika sa stanovuje tak, aby vyjadrovala riziko likvidity. Riziká je potrebné zvažovať v súčasnom období, ktoré je charakteristické tým, že trh s nehnuteľnosťami po určitom náznaku stabilizácie je poznačený hospodárskou situáciou v okolitých štátoch, ktorá sa prejavuje od 4. kvartálu 2008 i v podmienkach SR.

Ďalej miera rizika musí reagovať na riziko možnosti prenájmania v danej lokalite, k rizikám je potrebné započítať aj riziko inflácie, ktoré znehodnocuje reálnu hodnotu budúcich výnosov.

S ohľadom na fakt, že sa síce jedná o veľmi dobrú lokalitu, avšak sa jedná o stavby v záverečnej časti technickej životnosti s relatívne nízkym štandardom vybavenia, ďalej s ohľadom na prebytok kancelárskych priestorov v Bratislave ako aj na ďalšie okolnosti stanovujem mieru rizika **r = 5,00 %**.

Úroková miera, ktorá v sebe zahŕňa základnú úrokovú mieru, mieru rizika a zataženie daňou z príjmu bude mať teda hodnotu : $0,50 + 2,00 + 5,00 = 7,50 \%$.

Som toho názoru, že takto stanovená sadzba rizikovej úrokovej miery **korektne zohľadňuje** i všetky okolnosti, ktoré by mohli mať vplyv i na prípadný budúci predaj nehnuteľností.

Hrubý výnos

Pri stanovení hrubého výnosu som vychádzal z prehľadu nájomných zmlúv s nájomcami, v priestoroch, ktoré sú užívané vlastníkom (správcom), resp. v priestoroch, ktoré sú neobsadené bola použitá metóda tzv. pasívneho výnosu, t.j. bolo uvažované s nájomným, ktoré je možné dosiahnuť v porovnateľných priestoroch v danom mieste a čase. Je zrejme,

že pri niektorých nájmoch sa nejedná o tzv. trhové nájomné, ale o nájomné dojednané s ohľadom na to, že subjektom sú občianske združenia, resp. umelecká škola

Na základe uvedených skutočností som v budove na Mlynských Nivách 37-41 uvažoval v skladových priestoroch 1. podzemného podlažia s nájomným **1,50 €/m²/mesiac a teda 18,00 €/m²/rok**, v ostatných priestoroch **3,00 €/m²/mesiac a teda 36,00 €/m²/rok**, u bytu, ktorý je v pôvodnom stave som uvažoval s nájomným v hodnote **3 600 €/rok**. U priestorov **Svätoplukova 1-3** som objektivizoval hodnotu nájomného u priestoru svadobného salónu smerom nadol, v priestore suterénu je uvažované s obdobným nájomným ako u predchádzajúcej budovy, vzhľadom na kvalitnejšie vybavenie 1. NP tejto budovy je uvažované s obvyklým nájomným **5,00 €/m²/mesiac a teda 60,00 €/m²/rok**, v ostatných priestoroch **3,00 €/m²/mesiac a teda 36,00 €/m²/rok**. Podotýkam, že vo všetkých prípadoch sa jedná o tzv. studené nájomné, teda nájomné bez energií služieb.

Nájomné u stánku občerstvenia nachádzajúcom sa na parkovisku blízko zastávky MHD je prevzaté z nájomnej zmluvy, vzhľadom na skutočnosť, že na parkovisku je vyznačených celkom 25 parkovacích miest, ktoré sa síce využívajú v súčasnej dobe bezplatne - tieto majú svoj potenciál prinášať výnos a preto je s nimi uvažované pri stanovení hrubého výnosu.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ, rok]	Nájomné spolu [€/MJ, rok]
Budova Mlynské Nivy 37-41					
1.PP	546,29	m ²	546,29	18,00	9 833,22
Budova Mlynské Nivy 37-41					
1.NP	79,97+68,12+64,42+61,10+68,46+120,00+33,35+26,95+26,90	m ²	549,27	36,00	19 773,72
Mlynské Nivy 37 - byt					
1.NP	1	Kus	1,00	3 600,00	3 600,00
Mlynské Nivy 37-41					
2.-4.NP	613,78+622,54+617,68	m ²	1 854,00	30,00	55 620,00
Svätoplukova 1-3					
suterén	689,68*0,65	m ²	448,29	18,00	8 069,22
Svätoplukova 1-3					
1.NP	44,00	m ²	44,00	120,00	5 280,00
Svätoplukova 1-3					
1.NP	741,67*0,65-44,00	m ²	438,09	60,00	26 285,40
Svätoplukova 1-3					
2.-4.NP	0,65*737,88*3	m ²	1 438,87	36,00	51 799,32
Spevnená plocha - parkovisko					
p.č. 9749/39	25	Kus	25,00	1 920,00	48 000,00
stánok občerstvenia					
Ml. Nivy	1	Kus	1,00	1 488,96	1 488,96
Hrubý výnos spolu:					229 749,84

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na výnose je na základe relácií medzi výnosom a VŠH pozemku stanovený ako 10 % z hrubého výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 229 749,84	22 974,98

Hrubý výnos stavby: 229 749,84 - 22 974,98 = 206 774,86 €

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti - 0,5 promile z VH	0,05 % z 6 406 549,74	3 203,27
daň z nehnuteľností - VzN HM SR č. 12/2012	$(840+742)*6,99+5132*5,97*1,15/100$	11 410,52
Náklady na údržbu		
náklady na údržbu - 1,00 % z VH	1,00 % z 6 406 549,74	64 065,50
Správne náklady		
prenajímanie - stanovujem v hodnote 1,00 % z HrV	1,00 % z 206 774,86	2 067,75
Náklady spolu:		80 747,04

Odhad straty

S ohľadom na technický stav a charakter nehnuteľností odhadujem stratu na 25 % z hrubého výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	25% z 206 774,86	51 693,72

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
206 774,86	80 747,04	51 693,72	74 334,10

Výpočet výnosovej hodnoty :

Doba úžitkovosti:	5 r.
Zat'azenie daňou z príjmu:	2 %
Základná úroková sadzba ECB:	0,5 %
Miera rizika:	5 %
Kapitalizačný úrokomer:	$k = (2 + 0,5 + 5) / 100 = 0,0750$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou polohovej diferenciacie		1 330 366,97
Likvidačné náklady:		
Náklady spojené s likvidáciou uvažujem v hodnote 0,10 %	0,10 % z 1 330 366,97 €	1 330,37
Likvidačná hodnota:		1 329 036,60

Výnosová hodnota :

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

$$HV = 74\,334,10 * \frac{(1+0,075)^5 - 1}{(1+0,075)^5 * 0,075} + \frac{1\,329\,036,60}{(1+0,075)^5}$$

$$HV = 300\,747,21 + 925\,751,92 = 1\,226\,499,13 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb: 1 425 902,43 €

Výnosová hodnota: 1 226 499,13 €

Rozdiel: $((1\,425\,902,43 - 1\,226\,499,13) / 1\,226\,499,13) * 100 \% = 16,26 \%$

Váha: Technická hodnota: $b = 1$

Váha: Výnosová hodnota: $a = 1$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(1 * 1\,226\,499,13) + (1 * 1\,425\,902,43)}{1 + 1} = 1\,326\,200,78 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	1 330 366,97
Kombinovaná metóda	1 326 200,78

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá kombinovaná metóda

VŠH stavieb = 1 326 200,78 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Jedná sa o sústavu viacerých zastavaných i nezastavaných pozemkov o celkovej výmere 5 132 m² vytvárajúcich spolu útvar pôdorysne približne lichobežníkového tvaru, z ktorých dve strany sú ohraničené mestskými komunikáciami - Mlynské Nivy a Svätoplukova ulica, prístup k pozemkom v súčasnej dobe je z ulice Mlynské Nivy. Pozemky sú rovinatej výškovej konfigurácie, na nich, resp. v ich blízkosti sa nachádzajú kompletne inžinierske siete. Na pozemkoch sa nachádzajú dve staršie administratívne stavby, zo severovýchodnej strany sa ich dotýkajú radové garáže. Územnoplánovacia informácia predpokladá do budúcnosti vyššie využitie tohto územia, z čoho vyplýva aj vyšší záujem o uvedené nehnuteľnosti pri developerských projektoch. Uvedená skutočnosť je zohľadnená pri koeficiente zvyšujúcich faktorov, u koeficientu k_p som uvažoval s tým, že sa nejedná len o bezprostredné územie, ale o zastavanosť na Prievozskej ulici, Košickej ulici ako i na Svätoplukovej ulici. Poloha nehnuteľností - pozemkov bola taktiež charakterizovaná v časti „analýza polohy nehnuteľností“

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9749/1	zastavaná plocha a nádvorie	866,00	1/1	866,00
9749/12	zastavaná plocha a nádvorie	778,00	1/1	778,00
9749/13	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
9749/14	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
9749/15	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
9749/16	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
9749/17	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
9749/18	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
9749/19	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
9749/20	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
9749/35	zastavaná plocha a nádvorie	708,00	1/1	708,00
9749/36	zastavaná plocha a nádvorie	267,00	1/1	267,00
9749/38	zastavaná plocha a nádvorie	181,00	1/1	181,00
9749/39	zastavaná plocha a nádvorie	1319,00	1/1	1319,00
9749/40	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
9749/41	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	1/1	5,00
9749/42	zastavaná plocha a nádvorie	34,00	1/1	34,00
9749/43	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
9749/44	zastavaná plocha a nádvorie	37,00	1/1	37,00
9749/45	zastavaná plocha a nádvorie	751,00	1/1	751,00
Spolu výmera				5 132,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov	Hodnotenie	Hodnota
-------------------	------------	---------

koeficientu		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	1,50
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
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 zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,45
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,45 * 0,90$	3,6997
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6997$	245,62 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{HPOZ} = M * V\check{S}_{HMJ} = 5\,132,00 \text{ m}^2 * 245,62 \text{ €/m}^2$	1 260 521,84 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 9749/1	212 706,92
parcelsa č. 9749/12	191 092,36
parcelsa č. 9749/13	4 421,16
parcelsa č. 9749/14	4 421,16
parcelsa č. 9749/15	4 421,16
parcelsa č. 9749/16	4 421,16
parcelsa č. 9749/17	4 421,16
parcelsa č. 9749/18	4 421,16
parcelsa č. 9749/19	4 421,16
parcelsa č. 9749/20	4 421,16
parcelsa č. 9749/35	173 898,96
parcelsa č. 9749/36	65 580,54
parcelsa č. 9749/38	44 457,22
parcelsa č. 9749/39	323 972,78
parcelsa č. 9749/40	7 368,60
parcelsa č. 9749/41	1 228,10
parcelsa č. 9749/42	8 351,08
parcelsa č. 9749/43	2 947,44

parcels č. 9749/44	9 087,94
parcels č. 9749/45	184 460,62
Spolu	1 260 521,84

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE :

Názov : **Prevádzková stavba súpisné číslo 494 na pozemku p. č. 9749/1, prevádzková stavba s. č. 1730 na p. č. 9749/12 s príslušenstvom a pozemkami**

Adresa : **Mlynské Nivy 37-41, Svätoplukova 1-3, Bratislava**

Vlastník : **Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1** **spoluvlastnícky podiel : 1/1**

Výpis z KN, LV č. 1 a 797, k. ú. Nivy, okres Bratislava II

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou : **1 326 200,78 €**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou :

1 330 366,97 €

Tak ako bolo uvedené v I. kapitole všeobecná hodnota stavieb bola stanovená **dvomi metódami** a to kombinovanou metódou ako aj metódou polohovej diferenciacie. Ako je zrejmé z výsledkov rozdiel vo VŠH stavieb stanovený obomi metódami je minimálny.

Som však toho názoru, že všeobecná hodnota stanovená kombinovanou metódou v tomto prípade **korektnejšie vyjadruje reálnu VŠH nehnuteľností.**

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

1 260 521,84 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prevádzková stavba s.č. 4944 na p.č. 9749/1 (Mlynské Nivy 37-41)	674 666,47
Prevádzková stavba s.č. 1730 na pozemku p.č. 9749/12 (Svätoplukova 1-3)	622 676,28
vodomerná šachta na p.č. 9749/35	438,36
prípojka vody na p.č. 9749/35	295,66
kanalizačná prípojka na pozemku p.č. 9749/36	1 645,58
revízne šachty na pozemku p.č. 9749/36	455,69
teplovodný kanál	1 258,08
dažďová kanalizácia	2 125,05
vpuste dažďovej kanalizácie	622,37
spevnené plochy I	9 012,67
spevnené plochy II	13 004,57
Pozemky	
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/1 (866 m ²)	212 706,92
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/12 (778 m ²)	191 092,36
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/13 (18 m ²)	4 421,16
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/14 (18 m ²)	4 421,16
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/15 (18 m ²)	4 421,16
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/16 (18 m ²)	4 421,16
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/17 (18 m ²)	4 421,16
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/18 (18 m ²)	4 421,16
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/19 (18 m ²)	4 421,16
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/20 (18 m ²)	4 421,16
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/35 (708 m ²)	173 898,96
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/36 (267 m ²)	65 580,54
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/38 (181 m ²)	44 457,22
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/39 (1 319 m ²)	323 972,78
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/40 (30 m ²)	7 368,60
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/41 (5 m ²)	1 228,10
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/42 (34 m ²)	8 351,08
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/43 (12 m ²)	2 947,44
zastavané stavbami a príľahlé - parc. č. 9749/44 (37 m ²)	9 087,94

zastavané stavbami a príslušenstvom - parc. č. 9749/45 (751 m ²)	184 460,62
Spolu VŠH	2 586 722,62
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 590 000,00

Slovom: **Dvamiliónypäťstodevädcesiat tisíc EUR**

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

POZNÁMKA ZNALCA :

Pre účely ďalšieho nakladania s nehnuteľnosťami uvádzam fakt, že vo veci vlastníctva bytu v objekte Mlynské Nivy č. 37-41 prebieha súdne konanie č. 12C/90/2004 na Okresnom súde Bratislava II. Zároveň podotýkam na to, že na pozemkoch vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy p.č. 9749/13 až 20 sa nachádzajú radové garáže.

V Bratislave 14.05.2013

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.

IV. PRÍLOHY

- *Fotografická dokumentácia - 1 A₄*
- *Výpisy z katastra nehnuteľností - LV č.1, 797 (časti)*
- *Kópia z katastrálnej mapy*
- *Územnoplánovacia informácia*
- *Výmer Ústredného národného výboru v Bratislave č.j.,: 711/4/š-1950-XI/1 z 28.02.1951 (užívacie povolenie)*
- *Rozhodnutie Výst. 327/2289/85-3, Obvodný národný výbor Bratislava II, OVaŮP, 8.10.1986*
- *Protokol zverenia do správy mestského nehnuteľného majetku - AB Svätoplukova 1-3*
- *Tabuľky o prenajatých priestoroch*
- *Grafická dokumentácia - situácia, pôdorys podlaží a rezy*

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

*Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor **Stavebníctvo** a odvetvie **Pozemné stavby, Dopravné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti**.*

*Evidenčné číslo znalca **911129**.*

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 40/2013 znaleckého denníka č. 18

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 2013040