

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
☎ 0903 404 301 ☒ kapusta.znalec55@gmail.com
evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka OTS1700621 SNM/17019/MR, zo dňa 15.02.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 66/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť stavby súp.č.6665, situovanej na pozemkoch parc.č.62/3,62/4, 21409,21405/1,63/3, na ulici Uršulínska, v MČ Bratislava - Staré Mesto, v k.ú.Staré Mesto (zapísaná na LV č.6829), vo vlastníctve spoločnosti Best in Parking - Slovakia, pre účely jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

Počet listov : 27 (z toho 14 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť stavby súp.č.6665, situovanej na pozemkoch parc.č.62/3,62/4,21409,21405/1,63/3, na ulici Uršulínska, v MČ Bratislava - Staré Mesto, v k.ú.Staré Mesto (zapísaná na LV č.6829), vo vlastníctve spoločnosti Best in Parking - Slovakia.Oprávnený z vecného bremena bude Hlavné mesto SR Bratislava.

2. Dátum vyžiadania posudku:

15.02.2017

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

15.03.2017

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

15.03.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Výkresová dokumentácia-pôdorysy podlaží(overená v stavebnom konaní)-fotokópie

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6829, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 09.02.2017, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1656, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 06.04.2017, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 06.04.2017, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Poznanky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z., vyhl.č. 33/2009 Z.z., vyhl.č.107/2016 Z.z. a vyhl.č.256/2016 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z.
- Zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 7/2016 z 30. júna 2016, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2014 o dani z nehnuteľností, schválené uznesením mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy 524/2016 z 30. júna 2016 s účinnosťou dňom 1. januára 2017.
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená MS SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Ohodnocovanie nehnuteľností, autori-M.Ilavský, M.Nič, D.Majdúch, vydané vydavateľstvom Mlpress v Bratislave 2012

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Pre účely jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda porovnávacia - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

-podľa listu vlastníctva č. **1656**, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 63/1 - záhrady o výmere 482 m² 4 1 ,202

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Druh chránenej nehnuteľnosti

202 - pamiatková rezervácia

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce

STAVBY

- súpisné číslo: 429 - na parc. 62/1 - podzemná garáž 20 2

Legenda:

Kód druhu stavby

20 - iná budova

Kód umiestnenia stavby

2 - podzemná stavba

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

- Bez zápisu.

-podľa listu vlastníctva č. **6829**, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

STAVBY

- súpisné číslo: 6665 - na parc. 62/3 - podzemné park.garáže 20 2

- právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 6665 je evidovaný na liste vlastníctva 4208

- súpisné číslo: 6665 - na parc. 62/4 - podzemné park.garáže 20 2

- právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 6665 je evidovaný na liste vlastníctva 4208

Legenda:

Kód druhu stavby

20 - iná budova

Kód umiestnenia stavby

2 - podzemná stavba

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

- 1 Best in Parking - Slovakia s.r.o., Krížkova 9, Bratislava, PSČ 811 04, sr
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-11994/16 zo dňa 29.04.2016

C. Ťarchy:

- Právo z vecného bremena spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov parc.č.61/3, 62/3, 62/4 strpieť umiestnenie, prevádzkovanie a užívanie podzemných parkovacích garáží v prospech každodobého vlastníka stavby podzemné parkovacie garáže súp.č.6665 na parc.č.62/3 a parc.č. 62/4, podľa V-26589/14 zo dňa 22.10.2014

Iné údaje:

- Žiadosť o evidenčnú zmenu R-3345/16 zo dňa 03.06.2016

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.03.2017 za účasti zástupcu objednávateľa.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.03.2017.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie bola poskytnutá iba výkresová dokumentácia 1. a 2. podzemného podlažia, vjazdu (fotokópie pôdorysov) podzemnej parkovacej garáže súp.č.6665-s vyznačením dotknutých obslužných plôch a stanovenou plochou pre výpočet VB. Podzemná parkovacia garáž je užívaná v súlade s vydaným kolaudačným rozhodnutím.

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

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva č. 6829 k stavbe "podzemné park.garáže" a list vlastníctva č. 1656 k pozemku registra "C" KN parc. č. 63/1 a stavbe súp.č.429 "podzemná garáž", kópia katastrálnej mapy. Na pozemkoch resp. v podzemí sú vybudované stavby súpisné číslo 6665 (na parcelách č. 62/3 a 62/4) - podzemné parkovacie garáže, súpisné číslo 429 (na parcele č. 63/1) - podzemná garáž. Pozemok parc.č. 63/1 je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava. Pozemky pod stavbou súp.č.6665 sú vo vlastníctve "Rehoľa menších bratov - Františkánov" (LV č.4208) a Hlavného mesta SR Bratislavy(LV č.1656).

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**1. Nebytové priestory**

- obslužné komunikačné plochy v podzemnej parkovacej garáži súp.č.6665 o celkovej ploche 831,0 m²

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

Pozemky pod stavbou.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Podzemné parkovacie garáže

POPIS

Posudzovaná nehnuteľnosť - stavba "Podzemné parkovacie garáže" na Uršulínskej ul., v Bratislave-mestskej časti Staré Mesto, je situovaná na pozemkoch parc.č.62/3,62/4(podľa LV č.4208 je vlastníkom predmetných pozemkov- Rehoľa menších bratov-Františkánov, Bratislava),21409,21405/1,63/3(podľa LV č.1656 je vlastníkom predmetných pozemkov-

Hlavné mesto SR Bratislava), v k.ú.Staré Mesto.Stavba sa nachádza v tesnej blízkosti historického objektu kostola a kláštora Uršulínok, kostola a kláštora Františkánov, a v blízkosti objektov-hlavnej pošty a magistrátu mesta.Situovaná je pod parkom DI a čiastočne pod Uršulínskou a Františkánskou ulicou.V susedstve je situovaný kolektor pre inžinierske siete.Vjazd do nehnuteľnosti je z Uršulínskej ulice,z pozemkom parc.č.63/1 a 63/3(pozemky sú vo vlastníctve-Hlavné mesto SR Bratislava).Stavba má pridelené súpisné číslo -6665.Stavba Podzemné parkovacie garáže" sa začala užívať v roku 2001 na základe užívacieho povolenia č.j.ŽP-12130/02688/Ja/66/H zo dňa 5.3.2001, vydaného Okresným úradom v Bratislave, odborom životného prostredia.Posudzovaná stavba slúži na parkovanie osobných motorových vozidiel,slúži pre verejnosť.Vlastníkom posudzovanej nehnuteľnosti-Podzemné parkovacie garáže súč.č.6665 je spoločnosť -Best in Parking-Slovakia,s.r.o.,Križkova 9,Bratislava(podľa výpisu z LV č.6829).Cez stavbu je prejazd do stavby - "Podzemná garáž" súč.č.429, situovanej na pozemku parc.č.63/1.Predmetná stavba slúži na parkovanie osobných motorových vozidiel-slúži pre potreby Hlavného mesta SR Bratislava.Stavba-Podzemné parkovacie garáže súč.č.6665 má 4 podzemné podlažia, každé podlažie má 2 výškové úrovne.Pre vjazd do stavby -Podzemná garáž súč.č.429 sú využívané tieto dopravné obslužné plochy-priestor hlavného vjazdu a výjazdu o ploche 139,0 m²,priestor 1.podzemného podlažia(pozostávajúci z úrovne "M I" a "II"-žltá farba) o ploche 346,0 m²,priestor 2.podzemného podlažia(pozostávajúci z úrovne "M II" a "II" -červená farba) o ploche 346,0 m².Podzemná garáž súč.č.429 má 2 podlažia-komunikačne dopravne neprepojené-každé podlažie má samostatný vjazd.Podzemná garáž má označenie podlaží - "Sektor C" (vjazd z 1.podzemného podlažia stavby Podzemné parkovacie garáže- úroveň "M I") a "Sektor B" (vjazd z 2.podzemného podlažia stavby Podzemné parkovacie garáže-úroveň "M II").

Konštrukčné a dispozičné riešenie:

zvislé nosné konštrukcie sú prevedené z prerezávaných monolitických ŽB pilót-tesniace Ø600, nosné Ø900 a 1300, z nich sú tvorené podzemné steny.Vnútorne nosné steny a stĺpy sú vytvorené zo základu z pilót Ø1300 s vloženým oceľovým stĺpom Ø324 a dobetónovaním na hr.steny 400mm.Vodorovné nosné konštrukcie sú krížom vystužené monolitické ŽB dosky hr.450mm, ostatné stropy 350mm.Priečky sú prevedené z tvaroviek PREMAC PT10.Objekt PPG je štvorpodlažný, podzemný, s úrovňami výškovo posunutými o 1/2 podlažia,prepojenými polorampami.V objekte je situovaný výťah.V objekte je hlavné schodisko(situované v strede dispozície s výťahom) a bočné,únikové(bez výťahu).Zariadenia hygieny sú vo vjazdovom podlaží.V objekte je v 4.pp vybudovaný LAPOL.Vodou je objekt zásobovaný pomocou prípojky priamo z kolektoru(zo strany Uršulínskej ulice).Plyn do objektu nie je zavedený.Vykurovanie v sociálnych zariadeniach a v priestoroch s trvalou obsluhou je riešené lokálnym spôsobom na báze elektrických vykurovacích telies.V objekte je namontovaná vzduchotechnika, osvetlenie priestorov je umelé.Podľa poznatkov z miestnej obhliadky a predloženej výkresovej dokumentácie(jedná sa o pôdorysy podlaží-vjazdové podlažie, 1. a 2.podzemné podlažie) bolo konštatované,že jednotlivé garáže majú nasledovnú kapacitu parkovacích miest resp.státí:

-Podzemné parkovacie garáže súč.č.6665: celkovo státí 166 - podľa PD skutočného prevedenia

- 1.podz.podlažie -úroveň M I a I (žltá)
- 2.podz.podlažie -úroveň M II a II (červená)
- 3.podz.podlažie -úroveň M III a III (zelená)
- 4.podz.podlažie -úroveň M IV a IV (modrá)

-Podzemná garáž súč.č.429: celkovo 55 státí

- sektor C -úroveň M I - 28 státí
- sektor B - úroveň M II - 27 státí

V podzemných garážach prebieha rozsiahla rekonštrukcia,ktorá sa začala po vykonanej obhliadke.

Predpokladaná životnosť stavby-"Podzemné parkovacie garáže" je 80 rokov.

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] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 139,0+346,0+346,0 | 831,00 |
| Vypočítaná podlahová plocha | 831,00 |

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: K_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: K_{CU} = 2,320
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: K_M = 1,15
Počet miestností: 6

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 | 1,20 | 6,00 | 10,70 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,00 | 1,20 | 21,60 | 38,51 |
| 3 | Stropy | 8,00 | 1,10 | 8,80 | 15,69 |
| 4 | Schody | 3,00 | 1,00 | 3,00 | 5,35 |
| 5 | Zastrešenie bez krytiny | 5,00 | 1,00 | 5,00 | 8,92 |
| 6 | Krytina strechy | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7 | Klmpiarske konštrukcie | 1,00 | 0,05 | 0,05 | 0,09 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 0,05 | 0,15 | 0,27 |
| 9 | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00 | 0,90 | 1,80 | 3,21 |
| 10 | Vnútorné keramické obklady | 0,50 | 0,20 | 0,10 | 0,18 |
| 11 | Dvere | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,89 |
| 12 | Okná | 5,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Povrchy podláh | 0,50 | 1,00 | 0,50 | 0,89 |
| 14 | Vykurovanie | 2,50 | 0,05 | 0,13 | 0,22 |
| 15 | Elektroinštalácia | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 3,57 |
| 16 | Bleskozvod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 17 | Vnútorný vodovod | 2,00 | 0,05 | 0,10 | 0,18 |
| 18 | Vnútorná kanalizácia | 2,00 | 0,05 | 0,10 | 0,18 |
| 19 | Vnútorný plynovod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 20 | Výt'ahy | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 3,57 |
| 21 | Ostatné | 2,00 | 1,00 | 2,00 | 3,57 |
| Zariadenie nebytového priestoru | | | | | |
| 22 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 0,10 | 0,40 | 0,71 |
| 23 | Vnútorné keramické obklady | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 24 | Dvere | 2,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Povrchy podláh | 2,50 | 0,50 | 1,25 | 2,23 |
| 26 | Vykurovanie | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 27 | Elektroinštalácia | 3,00 | 0,20 | 0,60 | 1,07 |
| 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 | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 34 | Nebytové jadro bez rozvodov | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 35 | Ostatné | 2,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Spolu | | 100,00 | | 56,08 | 100,00 |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 56,08 / 100 = 0,5608$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,320 * 1,132 * 0,5608 * 1,15$$

$$VH = 550,97 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Podzemné parkovacie garáže | 2001 | 16 | 64 | 80 | 20,00 | 80,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 550,97 €/m ² * 831m ² | 457 856,07 |
| Technická hodnota | 80,00% z 457 856,07 € | 366 284,86 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť - podzemné parkovacie garáže- sa nachádza v MČ Bratislava - Staré Mesto, na ulici Uršulínska, v centrálnej časti mesta. V okolí posudzovanej nehnuteľnosti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, Magistrát hl.mesta SR Bratislavy, školy, zdravotné strediská, potraviny, obchody - nákupné centrá. 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. Jedná sa o lukratívnu lokalitu.

Poloha hromadnej garáže v MČ Bratislava - Staré Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Podzemná parkovacia garáž je využívaná na parkovanie osobných motorových vozidiel, slúži pre verejnosť. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Posudzovaná nehnuteľnosť (priestor) je situovaná v podzemnej stavbe-hromadnej parkovacej garáži súp.č.6665, ktorá je situovaná na cudzích pozemkoch (viď.LV č.1656 a 4208) . Cez hromadnú parkovaciu garáž súp.č.6665 je prechod a prejazd do hromadnej garáže súp.č.429. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

4. NÁJMY

4.1. NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

4.1.1 Podzemné parkovacie garáže

Pri stanovovaní VŠH nájmu porovnávaním vychádzam z týchto okrajových podmienok: faktor polohy, ekonomický, konštrukčný a fyzický

Pri výbere najbližšie porovnateľných objektov hromadných garáží som vybral ponuky prenájmu garáží resp. parkovacích státí resp. parkovacích miest v hromadných garážach, uvádzaných na internetovej stránke www.reality.sk. Vybraných bolo 5 ponúk v širšom centre resp. na okraji širšieho centra mesta. Jedná sa o tieto lokality: hromadná garáž na Zámockej ul., hromadná garáž na Grösslingovej ul., hromadná garáž na Radlinského ul., hromadná garáž na Mickieviczovej ul., hromadná garáž na Landererovej ul. Porovnanie bolo vykonané formou % zrážky resp. prirážky. Z hľadiska polohy je hromadná podzemná garáž na Uršulínskej ulici najlepšie situovaný v rámci mesta oproti porovnávaným objektom. Z hľadiska ekonomického je lepší oproti porovnávaným objektom z dôvodu, že sa jedná o ponuky na prenájom prevzaté z inzercie a nie sú ešte zrealizované. Z hľadiska fyzického a konštrukčného faktora sú porovnávané objekty porovnateľné s posudzovaným. Výstavba posudzovaného objektu bola komplikovanejšia z titulu jeho situovania v blízkosti historických stavieb.

Posudzované priestory predstavujú spoločné komunikačné plochy, ktoré tvoria nevyhnutnú súčasť priestorov státí resp. parkovacích miest resp. garáží, ktoré sa prenajímajú. Spoločné komunikačné plochy sa osobitne neprenajímajú. Z hľadiska hodnotového možno konštatovať, že spoločné komunikačné plochy v objektoch hromadných garáží môžu predstavovať hodnotu v rozpätí 30-50% z priestorov prenajímaných-garáží resp. parkovacích státí. V danom prípade sa prikláňam k hodnote 30%.

Počet MJ stavby: 831,00 m²

Zoznam porovnávaných nájmov stavieb:

1. Zámocká ulica

Garáž sa nachádza v hromadnej garáži (garážovom dome) na Zámockej ul. v MČ Bratislava-Staré Mesto. Podlahová plocha - 14,0 m². Nájomné - 95,-Eur/mesiac. Predpokladám, že uvedené nájomné je konečná spotrebiteľská cena, t.j. včítane DPH.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: RE0004592-17-000040
Dátum k dokladu: 6. 4. 2017
Počet MJ stavieb: 14,00 m²
Cena nájmu podľa dokladu: 1 140,00 €/rok
Nájomné na MJ: 81,43 €/m²/rok

2. Grosslingova ulica

Parkovacie miesto v hromadnej garáži na Grosslingovej ulici v MČ Bratislava-Staré Mesto. Podlahová plocha - 12,50 m². Nájomné - 100,-Eur/mesiac. Predpokladám, že uvedené nájomné je konečná spotrebiteľská cena, t.j. včítane DPH.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: VT0080748-14-000002
Dátum k dokladu: 6. 4. 2017
Počet MJ stavieb: 12,50 m²
Cena nájmu podľa dokladu: 1 200,00 €/rok
Nájomné na MJ: 96,00 €/m²/rok

3. Radlinského ulica

Parkovacie státie v podzemnej garáži medzi ulicami Radlinského a Mýtna. Kamerový systém a SBS služba. Podlahová plocha 30,0 m². Nájomné - 120,-Eur/mesiac. Predpokladám, že uvedené nájomné je konečná spotrebiteľská cena, t.j. včítane DPH.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: VT0071654-14-000001
Dátum k dokladu: 2. 3. 2017
Počet MJ stavieb: 30,00 m²
Cena nájmu podľa dokladu: 1 440,00 €/rok
Nájomné na MJ: 48,00 €/m²/rok

4. Landererova ulica

Garážové státie v objekte Panoráma City na Landererovej ulici na 4. podlaží. Nájomné 110,-Eur/mesiac. Podlahová plocha - odhad 14,0 m². Predpokladám, že uvedené nájomné je konečná spotrebiteľská cena, t.j. včítane DPH.

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Druh dokladu: | Ponuka z internetu |
| Identifikácia dokladu: | RE0004184-16-000665 |
| Dátum k dokladu: | 6. 4. 2017 |
| Počet MJ stavieb: | 14,00 m ² |
| Cena nájmu podľa dokladu: | 1 320,00 €/rok |
| Nájomné na MJ: | 94,29 €/m ² /rok |

5.Mickiewiczova ulica

Parkovacie miesto v polyfunkčnom dome na Mickiewiczovej ulici, v Bratislave-Starom Meste. Nájomné 90,- Eur/mesiac. Podlahová plocha 12,0 m². Predpokladám, že uvedené nájomné je konečná spotrebiteľská cena, t.j. včítane DPH.

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Druh dokladu: | Ponuka z internetu |
| Identifikácia dokladu: | RE0000946-16-000021 |
| Dátum k dokladu: | 7. 4. 2017 |
| Počet MJ stavieb: | 12,00 m ² |
| Cena nájmu podľa dokladu: | 1 080,00 €/rok |
| Nájomné na MJ: | 90,00 €/m ² /rok |

Výpočet nájmu stavby

| Názov | Zámocká ulica | Grosslingova ulica | Radlinského ulica |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Nájomné (bez energií) [€/rok] | 1 140,00 | 1 200,00 | 1 440,00 |
| Nájomné na MJ [€/m ² /rok] | 81,43 | 96,00 | 48,00 |
| Hodnotenie faktorov | | | |
| Faktor polohy | + 5,00 % lepšie | + 10,00 % lepšie | + 15,00 % lepšie |
| Faktor ekonomický | + 10,00 % lepšie | + 10,00 % lepšie | + 10,00 % lepšie |
| Faktor konštrukčný a fyzický | ± 0,00 % zhoda | ± 0,00 % zhoda | ± 0,00 % zhoda |
| Spolu: | + 15,00 % | + 20,00 % | + 25,00 % |
| Vyhodnotenie | | | |
| Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m ² /rok] | 93,64 | 115,20 | 60,00 |

| Názov | Landererova ulica | Mickiewiczova ulica |
|--|---------------------|----------------------------------|
| Nájomné (bez energií) [€/rok] | 1 320,00 | 1 080,00 |
| Nájomné na MJ [€/m ² /rok] | 94,29 | 90,00 |
| Hodnotenie faktorov | | |
| Faktor polohy | + 10,00 % lepšie | + 10,00 % lepšie |
| Faktor ekonomický | + 10,00 % lepšie | + 10,00 % lepšie |
| Faktor konštrukčný a fyzický | ± 0,00 % zhoda | ± 0,00 % zhoda |
| Spolu: | + 20,00 % | + 20,00 % |
| Vyhodnotenie | | |
| Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m ² /rok] | 113,15 | 108,00 |
| Priemerná nájomná hodnota | | 98,00 €/m²/rok |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|-----------------------------------|---------|-----------------------------|
| Nájomná hodnota na mernú jednotku | | 98,00 €/m ² /rok |

| | | |
|-----------------------------------|---|-----------------|
| Nájom stavby stanovený porovnaním | VŠH _N = 831 m ² * 98,00 €/m ² /rok | 81 438,00 €/rok |
|-----------------------------------|---|-----------------|

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

5.1 Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu

POPIS

Pri výpočte VŠH vecného bremena vychádzam z týchto okrajových podmienok:-obdobie trvania vecného bremena: časovo neobmedzené-priemerná úroková miera po celú dobu trvania- 0,5%(vychádzam zo štatistických ukazovateľov,zverejňovaných NBS,týkajúcich sa úrokových mier,poskytovaných komerčnými bankami v SR)-počet merných jednotiek,určených zadávateľom-pri nákladoch uvažujem iba nevyhnutné nasledovné položky:prevádzkové náklady-daň z nehnuteľnosti,správne náklady,náklady na údržbu-stratu odhadujem vo výške 25%(štandardná výška straty v dotknutej lokalite sa pohybuje v rozpätí 20-25%), obmedzenie uvažujem vo výške 25% (vychádzajúc z pomeru garážových státí v hromadných garážach dotknutých subjektov).Pri dani z nehnuteľnosti vychádzam zo Všeobecného záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 7/2016 z 30. júna 2016, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2014 o dani z nehnuteľností, schválené uznesením mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy 524/2016 z 30. júna 2016 s účinnosťou dňom 1. januára 2017.

5.1.1 Základné údaje

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Zadelenie vecného bremena: | Závada viaznuca na nehnuteľnosti |
| Obdobie: | Časovo neobmedzené |
| Doba trvania: | 20 r. |
| Úroková miera: | 0,5 % |

5.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|---------------------|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| prenájom priestorov | 831 | m ² | 831,00 | 29,4 | 24 431,40 |

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|---|---|-----------------------|
| správne náklady | 24431,40*0,01 | 244,31 |
| prevádzkové-daň z nehnuteľnosti | (1328,50*2,035+1328,50*3*2,365+330,50*2,365)*831/4527 | 2 369,98 |
| náklady na údržbu | 24431,40*0,1 | 2 443,14 |
| Predpokladané bežné náklady spolu: | | 5 057,43 |

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 24 431,40 - 5 057,43 - 6 107,85 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 13 266,12 €/rok

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|---------------------------------|---|-----------------------|
| správne náklady | 24431,40*0,01 | 244,31 |
| prevádzkové-daň z nehnuteľnosti | (1328,50*2,035+1328,50*3*2,365+330,50*2,365)*831/4527 | 2 369,98 |
| náklady na údržbu | 24431,40*0,1 | 2 443,14 |

| | | |
|--|--|-----------------|
| Predpokladané budúce náklady spolu: | | 5 057,43 |
|--|--|-----------------|

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$25 * (100 - 25) / 100 = 18,75 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 24\,431,40 - 5\,057,43 - 6\,107,85 (25\% \text{ strata}) - 4\,580,89 (18,75\% \text{ obmedzenie}) = 8\,685,23 \text{ €/rok}$$

5.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |8\,685,23 - 13\,266,12| = 4\,580,89 \text{ €/rok}$$

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,5 / 100 = 0,005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 4\,580,89 * \frac{(1 + 0,005)^1 - 1}{(1 + 0,005)^1 * 0,005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 4\,558,10 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 4\,558,10 / 831 = 5,49 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 4\,580,89 * \frac{(1 + 0,005)^{20} - 1}{(1 + 0,005)^{20} * 0,005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 86\,979,28 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 86\,979,28 / 831 = 104,67 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

| Názov | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|---|-----------------------|--------------|
| Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu | 86 979,28 | znižuje |
| Spolu VŠH | 86 979,28 | |
| Zaokrúhlene | 87 000,00 | |

Slovom: Osemdesiatsedemtisíc Eur

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 12.4.2017

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších v vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Listy vlastníctva č. 1656 a 6829
5. Pôdorysy podlaží
6. Fotodokumentácia
7. Ponuky inzercie
8. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 66/2017.

Podpis znalca