

**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. 457/2015

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 290/2015

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty "obvyklého" nájmu stavby "prístavba športovej haly" s.č. 10796  
postavenej na pozemku parc. KN č. 11820/14 evidovanej na LV č. 5510-čiastočný pri ulici Pionierska a  
Legerského v Bratislave a "obvyklého" nájmu pozemkov za 1,00 m<sup>2</sup> a rok na parc. KN č. 11280/4, 11280/13 a  
11820/14 evidovaných na LV č. 2382-čiastočný, katastrálne územie Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť  
Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel zamýšľaného nájmu nehnuteľností.

**Počet listov (z toho príloh):** 43 (26)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave dňa 11.11.2015.

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu "obvyklého" nájmu stavby "prístavba športovej haly" s.č. 10796 postavenej na pozemku parc. KN č. 11820/14 evidovanej na LV č. 5510-čiasťočný pri ulici Pionierska a Legerského v Bratislave a "obvyklého" nájmu pozemkov za 1,00 m<sup>2</sup> a rok na parc. KN č. 11280/4, 11280/13 a 11820/14 evidovaných na LV č. 2382-čiasťočný, katastrálne územie Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

16.10.2015 - písomná objednávka

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

05.11.2015.

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

11.11.2015.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č. 457/2015...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5510-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.10.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.10.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.10.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Stavebné povolenie č. VÚP-327-2136/89-Ing.ŠO-34 zo dňa 06.12.1989 vydané od Obvodného úradu Bratislava III... na stavbu "prístavba športovej haly" na Pionierskej ulici v Bratislave...
- Rozhodnutie č. 97/15720-150/151-EDA-30 zo dňa 15.12.1997. vydané od Okresného úradu v Bratislave - odbor životného prostredia na stavbu - Predĺženie lehoty na dokončenie stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej ulici v Bratislave pre stavebníka TIME SPORT - Fit s.r.o...
- Rozhodnutie č. 98/05139-150/151-BKT zo dňa 09. 07.1998. vydané od Okresného úradu v Bratislave - odbor životného prostredia na stavbu - Povolenie zmeny rozostavanej stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej a Legerského ulici v Bratislave..., na účel - na prízemí šatne, sauna, skladovací priestor a na poschodí posilňovňa..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.08.1998,
- Rozhodnutie č. 2001/00234-150/151-BKT zo dňa 09.03.2001. vydané od Okresného úradu v Bratislave III. - odbor životného prostredia na stavbu - Povolenie užívania stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej a Legerského ulici v Bratislave..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.03.2001...
- Zmluva o nájme nehnuteľného majetku...
- Projektová dokumentácia stavby v rozsahu pôdorys podlaží a rez, pohľady...

### 5.2 Získané znalcom :

- Informácie a prehľad nájmov z využívaním nehnuteľností v danej lokalite.
- Informácie ohľadom objektov a nehnuteľností v mestskej časti Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.
- 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 obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Podklad pre zamýšľaný nájom nehnuteľností ...

## 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. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a kombinovanej metódou. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty je možné, pretože stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať jej kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

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

#### b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 2382-čiasť, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

#### A. Majetková podstata:

##### Parcely registra "C"

Parc. č. 11820/4	o výmere	504 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvorcia	18	1	2
Parc. č. 11820/13	o výmere	461 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvorcia	16	1	5

*Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11820/ 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5770.*

Parc. č. 11820/14	o výmere	273 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvorcia	16	1	
-------------------	----------	--------------------	------------------------------	----	---	--

*Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11820/ 14 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5510.*

#### **Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

2 - Nájom k pozemku

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

#### **B. Vlastníci:**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO

spoluvlastnícky podiel:

1/1

#### **Titul nadobudnutia:**

Vid' LV v prílohe ZP...

Účastník právneho vzťahu: Správca

4 Mestská časť Bratislava Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR  
IČO  
spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Vid' LV v prílohe ZP...

**C. Ťarchy:**

Vid' LV v prílohe ZP...

**Iné údaje:**

Vid' LV v prílohe ZP...

Nájom pozemku p.č.11820/4,13,14 pre TIME SPORT - Fit s.r.o. (IČO 35729716) do 28.9.2007 podľa nájomnej zmluvy zo dňa 20.10.1997 (podľa GP č. 97/2010)

- podľa listu vlastníctva č. 5510-čiasočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

**A. Majetková podstata:**

Stavby

Súp. č. 10796 na parc. č. 11820/14 19 prístavba športovej haly 1  
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 10796 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2382.

**Legenda:**

Kód druhu stavby

19 - Budova pre šport a rekreačné účely.

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

**B. Vlastníci:**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Mestská časť Bratislava Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR  
IČO  
spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Vid' LV v prílohe ZP...

**C. Ťarchy:**

Vid' LV v prílohe ZP...

**Iné údaje:**

Vid' LV v prílohe ZP...

**c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.11.2015.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.11.2015.

**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 zo projektovej dokumentácie a kontrolované na miestnom šetrení. Skutkový stav je zdokumentovaný v znaleckom posudku. Vychádzal som len z tých podkladov, ktoré mi zadávateľ posudku zadovážil.

**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. 2382 a LV č. 5510, a zakreslenom stave v kópií z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto...

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

- Nájom stavby "prístavba športovej haly" s.č. 10796 na parc. KN č. 11820/14, k.ú. Nové Mesto.
- Nájom pozemkov na 1,00 m<sup>2</sup> a rok parc. KN č. 11820/4, 11820/13 a 11820/14, k.ú. Nové Mesto.

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

- Ostatné stavby a pozemky evidované na LV č. 5510 a LV č. 2382, k.ú. Nové Mesto.
- Iné neboli zistené.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba "prístavba športovej haly" s.č. 10796 na parc. KN č. 11820/14, k.ú. Nové Mesto.

**POPIS STAVBY****Stavebno - technický popis:**

Výstavba samotnej stavby bola započatá v rámci "akcie Z" v 80-tych rokoch a v roku 1989 bolo vydané Stavebné povolenie č. VÚP-327-2136/89-Ing.ŠO-34 zo dňa 06.12.1989 od Obvodného úradu Bratislava III... na stavbu "prístavba športovej haly" na Pionierskej ulici v Bratislave... V roku 1997 bolo vydané Rozhodnutie č. 97/15720-150/151-EDA-30 zo dňa 15.12.1997. od Okresného úradu v Bratislave - odbor životného prostredia na stavbu - Predĺženie lehoty na dokončenie stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej ulici v Bratislave pre stavebníka TIME SPORT - Fit s.r.o... a v roku 1998 bolo vydané Rozhodnutie č. 9805139-150/151-BKT zo dňa 09. 07.1998. od Okresného úradu v Bratislave - odbor životného prostredia na stavbu - Povolenie zmeny rozostavanej stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej a Legerského ulici v Bratislave..., na účel - na prízemí šatne, sauna, skladovací priestor a na poschodí posilňovňa..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.08.1998... V roku 2001 bolo vydané Rozhodnutie č. 2001/00234-150/151-BKT zo dňa 09.03.2001. od Okresného úradu v Bratislave III. - odbor životného prostredia na stavbu - Povolenie užívania stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej a Legerského ulici v Bratislave..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.03.2001..., čiže samotná stavba a jej dostavba, rekonštrukcia a modernizácia bola pravdepodobne dokončená v roku 1999 až 2001.

**Dispozičné hľadisko:**

Z dispozičného hľadiska ide o objekt s nebytovými priestormi - pre šport, športové a rekreačné využitie so zázemím (šatne, soc. zariadenia, sauna so zázemím a pod.). Prístup do objektu je priamo cez stavebný "krčok" susednej stavby, kde je umiestnená hlavná kotolňa aj pre danú stavbu. Objekt je s plochou jednoplášťovou strechou, s krytinou z navarovacích asfaltových pásov. Má 2. nadzemné podlažia.

**Konštrukčné hľadisko:**

Objekt je založený na betónových základových pätkách a pásoch nosných stien resp. železobetónových stĺpov. Z konštrukčného hľadiska ide o železobetónový montovaný skelet s obvodovými panelmi, železobetónovými panelovými stropmi a plochou strechou. Zvislý nosný systém je žb montovaný skelet. Stropy sú železobetónové s rovným podhladom. Fasáda bola tvorená z vápennej omietky resp. brizolitu a obvodovým plášťom s plastovými oknami s izolačným dvojsklom. Vnútorne omietky sú vápenné hladké resp. z časti obložené keramickým obkladom (soc. zariadenia). Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného a hliníkového plechu (žľaby, zvody, okenné parapety). Priečky v priestoroch sú z murovaných profilov. Vstupné dvere do objektu sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere sú drevené do oceľových obložení. Podlahy priestorov sú prevažne z keramickej dlažby a z veľkoplášňových laminátových parkiet so soklom. Keramický obklad je riešený hlavne v soc. zariadeniach. Vykurovanie je riešené cez rozvod trúbkami až po prevažne oceľové panelové radiátory o plynovej kotolne, ktorá ale nie v objekte a teda nie predmetom ohodnotenia. Objekt bol napojený na inžinierske siete - voda, elektrika a kanalizácia.

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

***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 objektu je stanovené analytickou metódou, pričom opotrebenie konštrukcií dlhodobej životnosti je uvažované za predpokladu 60 ročnej zostatkovej životnosti. U konštrukcií krátkodobej životnosti je opotrebovanie uvažované za predpokladu 30 ročnej zostatkovej životnosti. U nových konštrukcií je uvažované so zostatkovou životnosťou 30 rokov.

Konštrukcie dlhodobej životnosti  
rok 1989 vek 26 rokov                      zostatková životnosť 60 rokov                      spolu 86 rokov  
 $26 \cdot 100 / 86 = 30,23 \%$

Konštrukcie krátkodobej životnosti  
rok 1989 vek 26 rokov                      zostatková životnosť 30 rokov                      spolu 56 rokov  
 $26 \cdot 100 / 56 = 46,43 \%$

Konštrukcie krátkodobej životnosti  
rok 1999 vek 16 rokov                      zostatková životnosť 30 rokov                      spolu 46 rokov  
 $16 \cdot 100 / 46 = 34,78 \%$

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$Oz = (18,600 \cdot 14,420) \cdot 0,300$	80,46
<b>Vrchná stavba</b>	
$Ov = (18,600 \cdot 14,420) \cdot 4,100 + (18,600 \cdot 14,420) \cdot 4,500$	2 306,62
<b>Zastrešenie</b>	
$Ot = (18,600 \cdot 14,420) \cdot 0,450$	120,70
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>2 507,78</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Zatriedenie stavby:****JKSO:**

budovy pre telovýchovu - ostatné

**KS:**

2165 Budovy na šport

**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ Eur/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_k = 0,993$  (montovaná z dielcov betónových tyčových)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$18,600 \cdot 14,420$	268,21	Repr.	4,410	4,41
Nadzemné	2	$18,600 \cdot 14,420$	268,21	Repr.	4,500	4,50

**Priemerná zastavaná plocha:** $(268,21 + 268,21) / 2$ = 268,21 m<sup>2</sup>**Priemerná výška podlaží:** $(268,21 \cdot 4,41 + 268,21 \cdot 4,5) / (268,21 + 268,21)$ 

= 4,46 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 268,21)$ 

= 1,0095

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,46)$ 

= 0,7709

**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 [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,15	8,05	9,19
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,15	20,70	23,63
3	Stropy	10,00	1,10	11,00	12,56
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	10,27
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	3,08
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,85	0,85	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,70	4,20	4,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,08
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,85	1,70	1,94
10	Schody	3,00	0,75	2,25	2,57
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,71

12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,71
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	3,08
15	Vykurovanie	4,00	0,65	2,60	2,97
16	Elektroinštalácia	5,00	0,80	4,00	4,57
17	Bleskozvod	1,00	0,40	0,40	0,46
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,85	1,70	1,94
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,80	1,60	1,83
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,65	1,95	2,23
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,42
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>87,60</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 87,60 / 100 = 0,8760$$

$$k_{CU} = 2,298 \text{ (4Q1996} \rightarrow \text{3Q2015)}$$

$$k_M = 1,120$$

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

$$VH = 77,97 \text{ Eur/m}^3 * 2,298 * 0,8760 * 1,0095 * 0,7709 * 0,993 * 1,12$$

$$VH = 135,8480 \text{ Eur/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp <sub>i</sub> *O <sub>i</sub> /100
1	Základy vrát. zemných prác	9,19	30,23	2,78
2	Zvislé konštrukcie	23,63	30,23	7,14
3	Stropy	12,56	30,23	3,80
4	Zastrešenie bez krytiny	10,27	30,23	3,10
5	Krytina strechy	3,08	46,43	1,43
6	Klmpiarske konštrukcie	0,97	34,78	0,34
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,79	34,78	1,67
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,08	34,78	1,07
9	Vnútorné keramické obklady	1,94	34,78	0,67
10	Schody	2,57	30,23	0,78
11	Dvere	1,71	34,78	0,59
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,71	34,78	1,99
14	Povrchy podláh	3,08	34,78	1,07
15	Vykurovanie	2,97	34,78	1,03
16	Elektroinštalácia	4,57	34,78	1,59
17	Bleskozvod	0,46	34,78	0,16
18	Vnútorný vodovod	1,94	46,43	0,90
19	Vnútorná kanalizácia	1,83	46,43	0,85
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,23	34,78	0,78
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,42	34,78	1,19
	<b>Opotrebenie</b>			<b>32,93%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>67,07%</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

#### a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba "prístavba športovej haly" s.č. 10796 postavená na pozemku parc. KN č. 11820/14 a predmetné okolité pozemky na parc. KN č. 11820/4, 11820/13 a 11820/14, k.ú. Nové Mesto sa nachádzajú v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava, mestskej časti Nové Mesto, pri ulici Pionierska a Legérskeho. Orientácia hlavných miestností ohodnocovaného objektu k svetovým stranám je čiastočne výhodná a čiastočne nevýhodná. Dopravné spojenie s centrom mesta je mestskou hromadnou dopravou do 10-15 min. V meste sa nachádza základná a vyššia občianska vybavenosť. Poloha objektu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru mesta, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

#### b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako slúži doteraz - šport, rekreačný šport a vyžitie. Objekt je prístupný cez prístupové a spevnené plochy. Stavba je primerane udržiavaná, v dobrom stavebnom technickom stave, opotrebenie stavieb je primerané jej veku.

Čo sa týka predmetných pozemkov na 11820/4, 11820/13 a 11820/14, k.ú. Nové Mesto, tak v zmysle schváleného Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy sú určené na funkčné využitie - občianska vybavenosť lokálneho významu - **kód 202**). Z hľadiska regulácie je teda pozemok ako celok súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**..., v ktorom Územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

Vzhľadom k polohe a v zmysle UPI ... (funkčné využitie pozemku) je možnosť využitia len pre dané účely.

#### c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nie sú známe.

### 3.1 POZEMKY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok podľa LV č. 2382-čiasť., k.ú. Nové Mesto...

#### POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava - mestskej časti Nové Mesto, na parcele KN č. 11820/4, 11820/13 a 11820/14 - zastavané plochy a nádvorcia, evidované na LV č. 2382-čiasť., v katastrálnom území Vinohrady, okres Bratislava III. pri ulici Legérskeho a Pionierska.

Predmetom ohodnotenia je pozemok ako celok, na ktorých sú z časti postavené stavby pre daný účel využitia a z časti sú zastavané vonkajšími úpravami.

Pozemky sú prevažne rovinného charakteru, s prístupom k pozemku po spevnenom chodníku a komunikácii z dvoch strán. V dosahu je možnosť napojenia na kompletnú dopravnú a technickú infraštruktúru.

V zmysle schváleného Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy sú určené na funkčné využitie - občianska vybavenosť lokálneho významu - **kód 202**). Z hľadiska regulácie je teda pozemok ako celok súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**..., v ktorom Územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

Vzhľadom k polohe a v zmysle UPI ... (funkčné využitie pozemku) je možnosť využitia len pre dané účely.

Negatívum je, že na týchto pozemkoch sú zastavané stavbami pre rekreačný šport a vyžitie... (v jednom prípade vlastník stavby nie je vlastníkom pozemku - parc. KN č. 11820/13 a v druhom prípade má pozemok malú šírku - parc. KN č. 11820/4)

#### ➤ **Všeobecná hodnota je stanovená metódou polohovej diferenciácie.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11820/4	zastavané plochy a nádvorcia	504,00	504,00	1/1	504,00
11820/13	zastavané plochy a nádvorcia	461,00	461,00	1/1	461,00
11820/14	zastavané plochy a nádvorcia	273,00	273,00	1/1	273,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>1 238,00</b>



Obec:  
Východisková hodnota:

Bratislava  
VH<sub>MJ</sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k <sub>D</sub> 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 <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,85

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 0,85$	2,6989
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,6989$	179,18 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{HPOZ} = M * VŠ_{HMJ} = 1 238,00 \text{ m}^2 * 179,18 \text{ Eur/m}^2$	221 824,84 Eur

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 11820/4	90 306,72
parcela č. 11820/13	82 601,98
parcela č. 11820/14	48 916,14
<b>Spolu</b>	<b>221 824,84</b>

## 4. NÁJMY

### 4.1.NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

#### 4.1.1 Stavba "prístavba športovej haly" s.č. 10796 na parc. KN č. 11820/14, k.ú. Nové Mesto.

##### Stavebno - technický popis:

Výstavba samotnej stavby bola započatá v rámci "akcie Z" v 80-tych rokoch a v roku 1989 bolo vydané Stavebné povolenie č. VÚP-327-2136/89-Ing.ŠO-34 zo dňa 06.12.1989 od Obvodného úradu Bratislava III... na stavbu "prístavba športovej haly" na Pionierskej ulici v Bratislave... V roku 1997 bolo vydané Rozhodnutie č. 97/15720-150/151-EDA-30 zo dňa 15.12.1997. od Okresného úradu v Bratislave - odbor životného prostredia na stavbu - Predĺženie lehoty na dokončenie stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej ulici v Bratislave pre stavebníka TIME SPORT - Fit s.r.o... a v roku 1998 bolo vydané Rozhodnutie č. 9805139-150/151-BKT zo dňa 09. 07.1998. od Okresného úradu v Bratislave - odbor životného prostredia na stavbu - Povolenie zmeny rozostavanej stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej a

Legerského ulici v Bratislave..., na účel - na prízemí šatne, sauna, skladovací priestor a na poschodí posilňovňa..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.08.1998... V roku 2001 bolo vydané Rozhodnutie č. 2001/00234-150/151-BKT zo dňa 09.03.2001. od Okresného úradu v Bratislave III. - odbor životného prostredia na stavbu - Povolenie užívania stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej a Legerského ulici v Bratislave..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.03.2001..., čiže samotná stavba a jej dostavba, rekonštrukcia a modernizácia bola pravdepodobne dokončená v roku 1999 až 2001.

#### Dispozičné hľadisko:

Z dispozičného hľadiska ide o objekt s nebytovými priestormi - pre šport, športové a rekreačné vyžitie so zázemím (šatne, soc. zariadenia, sauna so zázemím a pod.). Prístup do objektu je priamo cez stavebný "krčok" susednej stavby, kde je umiestnená hlavná kotolňa aj pre danú stavbu. Objekt je s plochou jednoplášťovou strechou, s krytinou z navarovacích asfaltových pásov. Má 2. nadzemné podlažia.

#### Konštrukčné hľadisko:

Objekt je založený na betónových základových pátkách a pásoch nosných stien resp. železobetónových stĺpov. Z konštrukčného hľadiska ide o železobetónový montovaný skelet s obvodovými panelmi, železobetónovými panelovými stropmi a plochou strechou. Zvislý nosný systém je žb montovaný skelet. Stropy sú železobetónové s rovným podhľadom. Fasáda bola tvorená z vápennej omietky resp. brizolitu a obvodovým plášťom s plastovými oknami s izolačným dvojsklom. Vnútorne omietky sú vápenné hladké resp. z časti obložené keramickým obkladom (soc. zariadenia). Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného a hliníkového plechu (žľaby, zvody, okenné parapety). Priečky v priestoroch sú z murovaných profilov. Vstupné dvere do objektu sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere sú drevené do oceľových obložení. Podlahy priestorov sú prevažne z keramickej dlažby a z veľkoplošných laminátových parkiet so soklom. Keramický obklad je riešený hlavne v soc. zariadeniach. Vykurovanie je riešené cez rozvod trúbkami až po prevažne oceľové panelové radiátory o plynovej kotolne, ktorá ale nie v objekte. Objekt bol napojený na inžinierske siete - voda, električka a kanalizácia.

Počet MJ stavby: 455,00 m<sup>2</sup> UP

## Zoznam porovnávaných nájmov stavieb

### ➤ Nehnuteľnosť Obchodné priestory Prenájom Bratislava - Nové Mesto

#### Popis nehnuteľnosti

RE/MAX Right Way ponúka na prenájom obchodné, kancelárske a skladové priestory v novopostavenom administratívno-obchodnom centre na Račianskej ulici - výborná lokalita, predurčená na Vaše úspešné podnikanie.

Ponúkame možnosť využiť prenájom od 46 m<sup>2</sup> až do výmery 600 m<sup>2</sup>/podlažie.

Obchodné priestory s priamym vstupom z ulice.

Priestory sú klimatizované s vysoko rýchlostným internetom, kompletne štruktúrovanou kabelážou, neobmedzeným počtom DSL liniek, zabezpečené alarmom.

K dispozícii je 40 parkovacích miest.

Jedná sa o dlhodobý prenájom so zárukou seriózneho a ústretového jednania majiteľa nehnuteľnosti

Cena prenájmu od 7,5 eur za m<sup>2</sup> bez DPH.

#### Charakteristiky

Celková podlahová plocha	172,00 m <sup>2</sup>
Stav	novostavba
Forma vlastníctva	osobné
Výťah	Nie

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	RE0003907-15-000570 (N01011)
Dátum k dokladu:	6. 11. 2015
Počet MJ stavieb:	172,00 m <sup>2</sup> UP
Cena nájmu podľa dokladu:	15 480,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	90,00 Eur/m <sup>2</sup> UP/rok

➤ **Nehnutelnosť Obchodné priestory Prenájom Bratislava - Nové Mesto****Popis nehnuteľnosti**

Postúpenie priestoru fitness centra. Priestor sa nachádza na 4. podlaží v novostavbe administratívnej budovy na Račianskej ulici. Výborná viditeľnosť z priľahlej frekventovanej cesty čomu napomáha zaujímavá fasáda a výraz budovy. Priestor má celkovú plochu 162 m<sup>2</sup>, jedná sa o celé podlažie prístupné schodiskom či výtahom. Priestor bol vybudovaný tak, že je v ňom možné prevádzkovať cvičenie v rôznych formách. Pozostáva z hlavného veľkého priestoru kde sa cvičí, recepcie/barového pultu, kuchynky, chodby, spíchn, toaliet, šatní pre ženy i mužov, dvoch kancelárií a ďalšej menšej miestnosti využiteľnej ako šatňa pre zamestnancov či skladový priestor. Budova je vybavená kamerovým systémom či alarmom. Priestor je klimatizovaný.

**Charakteristiky**

Mesačný nájom priestorov predstavuje 9,90 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac + prevádzkové náklady a energie

Celková podlahová plocha 162,00 m<sup>2</sup>

Stav novostavba

Výťah Áno

**Druh dokladu:** Ponuka realitnej kancelárie  
**Identifikácia dokladu:** RE0000931-15-001219 (JE-134-256940)  
**Dátum k dokladu:** 6. 11. 2015  
**Počet MJ stavieb:** 162,00 m<sup>2</sup> UP  
**Cena nájmu podľa dokladu:** 19 245,60 Eur/rok  
**Nájomné na MJ:** 118,80 Eur/m<sup>2</sup> UP/rok

➤ **Nehnutelnosť Obchodné priestory Prenájom Bratislava - Nové Mesto****Popis nehnuteľnosti**

Ponúkame na prenájom obchodný/ výrobný a kancelársky priestor od 70 m<sup>2</sup> do 140 m<sup>2</sup> + parkovacie miesta, Račianska ul., Nové Mesto, BA III. Exkluzívny priestor sa nachádza na prízemí polyfunkčného domu v blízkosti križovatky Jarošova, Pionierska a Račianska. Je vhodný na poskytovanie služieb typu kozmetika, pedikúra, manikúra a pod. Oddelené WC dámy/ páni + sprcha + kuchynka. Samotný priestor je možné rozdeliť, viď dispozičný nákras, čím vzniknú dve samostatné oddelenia, ktoré budú užívať spoločnú recepciu. Existujúce priečky sú demontovateľné a prispôsobiteľné podľa požiadaviek. Internetové pripojenie, alarm. Cena mesačného nájmu: 9,90 €/m<sup>2</sup>/mesiac + prevádzkové náklady podľa typu podnikania 0,60 € – 1,80 €/m<sup>2</sup> + zúčtovateľné energie podľa reálnej spotreby. Ceny sú uvedené bez DPH! Kontakt: Valentovič 0948/283434 [valentovic@rkfiducia.sk](mailto:valentovic@rkfiducia.sk)

**Charakteristiky**

Celková podlahová plocha 140,00 m<sup>2</sup>

Stav novostavba

Forma vlastníctva osobné

Prevažujúca konštrukcia objektu zmiešaná konštrukcia

Výťah Nie

Náklady za služby a energie 0,60 €/mesiac

**Druh dokladu:** Ponuka realitnej kancelárie  
**Identifikácia dokladu:** RE0001678-15-000663 (1113698)  
**Dátum k dokladu:** 6. 11. 2015  
**Počet MJ stavieb:** 140,00 m<sup>2</sup> UP  
**Cena nájmu podľa dokladu:** 16 632,00 Eur/rok  
**Nájomné na MJ:** 118,80 Eur/m<sup>2</sup> UP/rok

**➤ Všeobecné kritériá porovnávania NP resp. stavby ako celku:****Základné údaje:**

- \*výmera NP resp. stavby ako celku
- \*funkčne využitie NP resp. stavby ako celku
- \*všeobecná cena porovnateľných NP resp. stavby ako celku

**Ekonomické faktory:**

- \*druh obchodu (prenájom, nájom, ponuka, dražba a pod.)
- \*vlastníctvo (podielové, výlučné)
- \*dátum prenájmu resp. nájmu (ponuky musia byť vždy aktuálne)

**Polohové faktory:**

- Poloha priestorov k danej obci resp. mestu z ktorého vyplýva zvýšený záujem - vzťah k centru
- \*obchodné centrá, hlavné ulice
- \*časti obce mimo centra
- \*časti obce vhodné k bývaniu a rekreácií, situované na okraji
- \*časti obce nevhodné k bývaniu a rekreácií, situované na okraji
- \*vzdialenosť od obce, ktorého vzdialenosť od zástavby je >1 000 m

**Kvalita životného prostredia v okolí pozemku**

- \*bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vody
- \*bežný hluk a prašnosť v dôsledku dopravy
- \*zvýšená hlučnosť a prašnosť v dôsledku intenzívnej dopravy
- \*zvýšená hlučnosť a ďalšie exhalácie
- \*vysoká hlučnosť a prašnosť, intenzívne nebezpečné exhalácie, znečistenie spodných vôd

**Orientácia priestorov ku svetovým stranám**

- \*orientácia hl. miestností na JJZ - J - JJV
- \*orientácia hl. miestností na JZ - JV
- \*orientácia hl. miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná
- \*orientácia hl. miestností na SZ - SV
- \*orientácia hl. miestností na SSZ - S - SSV

**Atraktivita NP resp. stavby ako celku**

- \*oblasť na bývanie a rekreáciu (významné prírodné lokality - blízkosť prírodnej rezervácie, chránená krajinná oblasť, pamiatková zóna a pod.
- \*oblasť so zmiešaným využitím
- \*oblasť nevhodná na bývanie a rekreáciu

**Fyzické faktory:****Vybavenosť infraštruktúry**

- \*žiadna
- \*čiastočná
- \*všetky IS na pozemku

**Výmera NP resp. stavby ako celku:**

- \*malé
- \*väčšie
- \*veľmi veľké

## Výpočet nájmu stavby

Názov	Nehuteľnosť Obchodné priestory Prenájom Bratislava - Nové Mesto	Nehuteľnosť Obchodné priestory Prenájom Bratislava - Nové Mesto	Nehuteľnosť Obchodné priestory Prenájom Bratislava - Nové Mesto
Nájomné (bez energií) [Eur/rok]	15 480,00	19 245,60	16 632,00
Nájomné na MJ [Eur/m <sup>2</sup> UP/rok]	90,00	118,80	118,80
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Druh obchodu - prenájom	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Ponuka realitných kancelárií alebo zrealiz. Nájomná zmluva	0,9500 horšie	0,9500 horšie	0,9500 horšie
Provízia realitných kancelárií	0,9800 horšie	0,9700 horšie	0,9700 horšie
Poloha NP k obci	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Kvalita život. prostredia	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Vybavenosť infraštruktúrou	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Zaťaženie hlukom a pod	0,9400 horšie	0,9400 horšie	0,9400 horšie
Dopravné spojenie	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Atraktivita polohy NP	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Orientácia k svetovým stranám	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Atraktivita využiteľnosti NP	0,7150 horšie	0,7100 horšie	0,7100 horšie
Vybavenosť NP..., napojenie na vlastne UK	0,7000 horšie	0,7000 horšie	0,7000 horšie
Modernizácia a rekonštrukcia NP	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
<b>Spolu:</b>	<b>0,4380</b>	<b>0,4305</b>	<b>0,4305</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [Eur/m <sup>2</sup> UP/rok]	39,42	51,14	51,14
<b>Priemerná nájomná hodnota</b>			<b>47,24 Eur/m<sup>2</sup> UP/rok</b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		47,24 Eur/m <sup>2</sup> UP/rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$V\dot{S}H_N = 455 \text{ m}^2 \text{ UP} * 47,24 \text{ Eur/m}^2 \text{ UP/rok}$	<b>21 494,20 Eur/rok</b>

## 4.2.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

### VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU POZEMKOV (VŠH<sub>POZ</sub>) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu základnej úrokovej sadzby ECB (NBS) v danom období, 25 ročnej návratnosti investície a 23,00 % daňového zaťaženia.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{PMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{EUR/rok}]$$

kde:

- VŠH<sub>PMJ</sub> - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m<sup>2</sup>],  
 k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],  
 k<sub>N</sub> - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).  
 n - obdobie predpokladanej návratnosti investície (15-40) rokov .

#### 4.2.1 Pozemok podľa LV č. 2382-čiasť., k.ú. Nové Mesto na

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	179,180 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,37 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	1 238,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 179,180 \cdot \left[ \frac{(1+0,0037)^{25} \cdot 0,0037}{(1+0,0037)^{25} - 1} \right] \cdot 1,22 = 9,171 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 1\,238,00 \text{ m}^2 \cdot 9,171 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \quad \mathbf{11\,353,70 \text{ Eur/rok}}$$

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ **Všeobecná hodnota nájmu stavieb bola stanovená porovnaním.**

Vzhľadom na umiestnenie stavby, prístupnosť, stavebno-technický stav, využitelnosť a pod. všeobecná hodnota stanovená **porovnaním** objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu nájmu predmetnej stavby ako celku v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom prenájme v bežnom obchodnom styku.

➤ **Všeobecná hodnota nájmu pozemkov bola stanovená výpočtom.**

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená **výpočtom** objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu nájmu predmetných pozemkov v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom prenájme v bežnom obchodnom styku.

### 2.1 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU stavby stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Nájom [Eur/rok]
<b>Stavby</b>	
Stavba "prístavba športovej haly" s.č. 10796 na parc. KN č. 11820/14, k.ú. Nové Mesto.	21 494,20
<b>Spolu</b>	<b>21 494,20</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>21 500,00</b>

Slovom: Dvadsaťjedentisícpäťsto Eur

### 2.2 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemku na 1,00 m<sup>2</sup> a rok stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Nájom [Eur/rok]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok na parc. KN č. 11820/4 podľa LV č. 2382-čiasť., k.ú. Nové Mesto... (504,00 m <sup>2</sup> )	9,17
Pozemok na parc. KN č. 11820/13 podľa LV č. 2382-čiasť., k.ú. Nové Mesto... (461,00 m <sup>2</sup> )	9,17
Pozemok na parc. KN č. 11820/14 podľa LV č. 2382-čiasť., k.ú. Nové Mesto... (273,00 m <sup>2</sup> )	9,17
<b>Spolu všetky pozemky na 1,00 m<sup>2</sup> a rok</b>	<b>9,17</b>

Slovom: Deväť Eur/17 centov

V Bratislave dňa 11.11.2015

Ing. Peter Vinkler

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. 457/2015...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5510-čiasočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.10.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiasočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.10.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.10.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Stavebné povolenie č. VÚP-327-2136/89-Ing.ŠO-34 zo dňa 06.12.1989 vydané od Obvodného úradu Bratislava III... na stavbu "prístavba športovej haly" na Pionierskej ulici v Bratislave...
- Rozhodnutie č. 97/15720-150/151-EDA-30 zo dňa 15.12.1997. vydané od Okresného úradu v Bratislave - odbor životného prostredia na stavbu - Predĺženie lehoty na dokončenie stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej ulici v Bratislave pre stavebníka TIME SPORT - Fit s.r.o...
- Rozhodnutie č. 98/05139-150/151-BKT zo dňa 09. 07.1998. vydané od Okresného úradu v Bratislave - odbor životného prostredia na stavbu - Povolenie zmeny rozostavanej stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej a Legerského ulici v Bratislave..., na účel - na prízemí šatne, sauna, skladovací priestor a na poschodí posilňovňa..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.08.1998,
- Rozhodnutie č. 2001/00234-150/151-BKT zo dňa 09.03.2001. vydané od Okresného úradu v Bratislave III. - odbor životného prostredia na stavbu - Povolenie užívania stavby "prístavba športovej haly" na Pionierskej a Legerského ulici v Bratislave..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.03.2001...
- Zmluva o nájme nehnuteľného majetku...
- Projektová dokumentácia stavby v rozsahu pôdorysy podlaží a rez, pohľady...
- Fotodokumentácia.



## **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 137/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 137/2015.