

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA  
MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO  
Junácka 1, 832 91 Bratislava

28. 10. 2020

Číslo zápisnice:

38 725

Číslo spisu:

Prílohy:

Vybavuje:

**Znalec:**

**Ing. Marcel Šmotlák, PhD.**  
**Antona Floreka 1B, 841 06 Bratislava**  
v odbore: stavebníctvo,  
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,  
pozemné stavby  
tel: 0910 973 709

**Zadávateľ:**

Mestská časť Bratislava–Nové Mesto, Junácka 1, 83290 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka č. 355/2020 zo dňa 13.10.2020.

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 384/2020**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty ročného nájomného za 1m<sup>2</sup> priestoru č. 902 na prízemí v bytovom dome s.č. 1528, na p.č. 12160, 12163, 12168, vchod Račianska 87, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 14477/564182, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 2902.

**Počet strán: 29 z toho príloh: 12**

**Počet vyhotovení: 6**

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty ročného nájomného za 1m<sup>2</sup> priestoru č. 902 na prízemí v bytovom dome s.č. 1528, na p.č. 12160, 12163, 12168, vchod Račianska 87, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 14477/564182, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 2902.

**2. Účel znaleckého posudku:** Stanovenie výšky nájomného za účelom prenájmu priestoru.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** ku dňu obhliadky 22.10.2020.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu obhliadky, dňa 22.10.2020.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.a) Podklady dodané zadávateľom:

1. Objednávka č. 355/2020 zo dňa 13.10.2020.
1. Potvrdenie o veku domu, zo dňa 18.06.2019.

### 5.b) Podklady získané znalcom:

1. Záznam z obhliadky a zameranie podlahových plôch bytu laserovým diaľkometerom (Leica DISTO).
2. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia priestoru a domu.
3. List vlastníctva č. 2902 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 20.10.2020.
4. Kópia katastrálnej mapy - informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo 20.10.2020.
5. Prehľad ponúk realitných kancelárií.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, v zmysle prílohy č. 3 k vyhláške 492/2004 Z.z.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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 v znení neskorších predpisov, v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Vyhláška MSSR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z. v platnom znení.

Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský, Dušan Majdúch, Milan Nič, vydal Miloslav Ilavský - MIPress v roku 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

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

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v platnom znení.



Zákon č. 212/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v platnom znení.

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb, v platnom znení.

Đungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.

Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení.

### 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Podľa literatúry - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský, Dušan Majdúch, Milan Nič, vydal Miloslav Ilavský - Mlpress v roku 2012, ISBN 978-80-971021-0-4, je možné stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu stavieb týmito metódami:

a) porovnávacou metódou - Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nájmov stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

b) metódou inverzných výnosov - Všeobecný postup pre stanovenie hodnoty nájmu zo stavieb je obráteným výpočtom (inverzným postupom) k výpočtu výnosovej hodnoty.

Základné pojmy a definície podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Východisková hodnota (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metodiky:

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a literatúra Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský, Dušan Majdúch, Milan Nič, vydal Miloslav Ilavský - Mlpress v roku 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu je urobený porovnávacou metódou. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny nájmu ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivej obchodnej transakcii o nájme, keď nájomca aj prenajímateľ konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nájmu nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia. Koeficient cenovej úrovne je použitý podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR k dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný.

Výpočet bol spracovaný programom HYPO 18.50.



**b) Vlastnícké a evidenčné údaje :**

**b1) V zmysle listu vlastníctva č. 2902** - čiastočný zo dňa 20.10.2020 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
12160	287	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	
12163	296	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	
12168	367	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
1528	12160	9	Račianska 87, 89, 91		1
1528	12163	9	Račianska 87, 89, 91		1
1528	12168	9	Račianska 87, 89, 91		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. č. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt.....

Vchod: Račianska 91 7.p. Byt č. 26

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3641 / 564182

Účastník právneho vzťahu - vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO : Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Žiadosť č. 224/81-práv z 06.05.1981, Hz 34/80-Dr.M. > vz 95/81

Žiadosť o zápis stavieb z 20.01.1995 > vz 126/95

Žiadosť PPaSM 77/06 Star 295/06, Uznesenie č. 10/2004 z 15.06.2004 > vz 1646/06 § 5 ods. 7 zákona č. 182/93 Z.z.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Nebytový priestor.....

Vchod: Račianska 87 prízemie Priestor č. 902

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 14477 / 564182

Účastník právneho vzťahu - vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO : Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Žiadosť č. 224/81-práv z 06.05.1981, Hz 34/80-Dr.M. > vz 95/81

Žiadosť o zápis stavieb z 20.01.1995 > vz 126/95

Žiadosť PPaSM 77/06 Star 295/06, Uznesenie č. 10/2004 z 15.06.2004 > vz 1646/06 § 5 ods. 7 zákona č. 182/93 Z.z.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Vchod: Račianska 87 prízemie Priestor č. 905

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 2290 / 564182

Účastník právneho vzťahu - vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO : Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Žiadosť č. 224/81-práv z 06.05.1981, Hz 34/80-Dr.M. > vz 95/81

Žiadosť o zápis stavieb z 20.01.1995 > vz 126/95

Žiadosť PPaSM 77/06 Star 295/06, Uznesenie č. 10/2004 z 15.06.2004 > vz 1646/06 § 5 ods. 7 zákona č. 182/93 Z.z.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Vchod: Račianska 89 prízemie Priestor č. 903

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 16830 / 564182

Účastník právneho vzťahu - vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO : Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Žiadosť č. 224/81-práv z 06.05.1981, Hz 34/80-Dr.M. > vz 95/81

Žiadosť o zápis stavieb z 20.01.1995 > vz 126/95

Žiadosť PPaSM 77/06 Star 295/06, Uznesenie č. 10/2004 z 15.06.2004 > vz 1646/06 § 5 ods. 7 zákona č. 182/93 Z.z.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - Iný nebytový priestor

Časť C: Ľarchy

Por. č.:

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

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 22.10.2020 za účasti správcu nehnuteľnosti a znalca. V rámci miestneho šetrenia bolo vykonané orientačné premeranie rozmerov priestoru, ktoré sú zaznamenané v znaleckom posudku, vyhotovená fotodokumentácia technického stavu, vybavenia nehnuteľností a príľahlej lokality.

### d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Pôdorys predmetného bytu ani technická dokumentácia stavieb neboli k dispozícii. Pri obhliadke boli namerané skutočné rozmery jednotlivých priestorov, ktoré sú podkladom pre ohodnotenie nehnuteľnosti. Skutkový stav je v prílohe znaleckého posudku. Chýba doklad o stavebnom povolení, kolaudačné rozhodnutie k predmetnej nehnuteľnosti, vlastník má k dispozícií len potvrdenie o veku domu.

### e) Porovnanie údajov z katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnuté prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva, kópia katastrálnej mapy. Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: priestor č. 902 na prízemí v bytovom dome s.č. 1528, na p.č.



12160, 12163, 12168, vchod Račianska 87, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 14477/564182, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, je zapísaný na LV č. 2902. Údaje z katastra sú v súlade so skutkovým stavom.

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

- priestor č. 902 na prízemí v bytovom dome s.č. 1528, na p.č. 12160, 12163, 12168, vchod Račianska 87, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 14477/564182, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 2902.

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

- spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 14477/564182 k pozemkom p.č. 12160, 12163, 12168, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 2902.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Priestor č. 902, Račianska 87, BD s.č. 1528

**Stavebno-technický popis bytového domu:**

Ide o bytový dom súp. č. 1528 s 8 nadzemnými podlažiami (7 poschodí + prízemie) situovaný v bratislavskej mestskej časti Nové Mesto, na ulici Račianska 87,89,91. Má tri vchody. Byty sa nachádzajú na poschodiach, vo vchode č. 91 je 28 bytov. Na prízemí sa nachádzajú nebytové priestory - obchody. Konštrukčný systém je prefabrikovaný železobetónový. Schodisko je dvojramenné železobetónové. Zábradlie je oceľové s náterom. Strešná konštrukcia je plochá strecha s povlakovou krytinou. Klampiarske konštrukcie - atika sú z pozinkovaného plechu. Dom má bleskozvod. Vonkajšia úprava povrchov je kontaktný zatepl'ovací systém s omietkou na báze umelých vlákien. Vnútna omietka je hladká vápenno cementová, do výšky cca 1,6 m je olejový náter. Podlaha na podestách a medzipodestách je ker. dlažba. Vo vchode č. 91 sa nachádza jeden výťah. Vstupné dvere sú hliníkové. Vstup je na el. čip. Okná v spol. priestoroch sú plastové. Dom je chránený kamerovým systémom. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, plyn, elektrina, telefón, káblovka) a je prístupný po asfaltovej komunikácii.

**Popis stavu a vybavenia bytu:**

Ohodnocovaný priestor č. 902 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží (prízemie) a pozostáva z dvoch miestností a príslušenstva, ktoré tvoria kúpeľňa s WC. Priestor je orientovaný výkladmi do ulice, zo zadnej strany je druhý vchod. Okná sú plastové. Vchodové dvere zo zadnej strany sú hliníkové, plné. Zasklená stena zo strany výkladu je hliníková, vstupné dvere od ulice hliníkové. Interiérové dvere sú dyhované, osadené v kovových zárubniach. Podlahy sú z terazza a PVC. Povrchové úpravy stien sú vápenné omietky s maľbou. Hygienické zariadenia sú keramické umývadlo s pákovou batériou, keramický záchod so spodnou nádržkou a smaltovaná vaňa. Vykurovanie je z centrálného zdroja, radiátory sú liatinové rebrové. Príprava teplej vody je z centrálného zdroja. Elektroinštalácia pozostáva zo svetelných a zásuvkových obvodov. Priestor vykazuje známky zanedbanej údržby.

Merná jednotka hodnoteného priestoru v zmysle Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. vypočítaná podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ (Katalóg rozpočtových ukazovateľov Metodika USI Žilina z 2001) je skutočná podlahová plocha priestoru (m<sup>2</sup>) vrátane príslušenstva bez plochy loggií, balkónov a terás. Na základe týchto skutočností uvažujem pri výpočte nájmu nameranú resp. vypočítanú podlahovú plochu.

**S vlastníctvom nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu.**

V zmysle § 2 ods. 4, 5, 6 zák. NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch v znení neskorších predpisov:

(4) Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5) Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výťahy, práčovne, kotolne, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, hromozvody,



komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

(6) Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na priľahlých pozemkoch, a to najmä oplotená a prístrešky.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu je podľa vlastníckych dokladov 14477/564182.

### Životnosť a opotrebenie:

Znalcovi bol poskytnutý doklad, ktorý potvrdzuje, že dom bol daný do užívania v roku 1959. Doklad bol vydaný správcom Naša správcovská, s.r.o. Životnosť objektu stanovujem odborným odhadom a opotrebenie vzhľadom k nosnej konštrukcii objektu, údržbe a technickému stavu k dátumu obhliadky v zmysle metodiky USI Žilina lineárnou metódou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Miestnosť 11,62*6,54	75,99
Miestnosť 11,62*5,72-2,1*3,94	58,19
Kúpeľňa 3,5*1,93	6,76
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>140,94</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$   
**Počet miestností:** 1

### 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 [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,85
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,49
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,76
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,91
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,85
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,33
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,36
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,94
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,63
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,82
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,73
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,42
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,94
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,94
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,94
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Výtahy	2,00	1,50	3,00	2,91
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,91



	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,88
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,20	0,20	0,19
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,33
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,42
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,42
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,91
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,97
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,97
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,94
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,88
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,88
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,42
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>103,10</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 103,10 / 100 = 1,031$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,629 * 1,037 * 1,0310 * 1,10$$

$$VH = 1 005,78 €/m^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priestor č. 902, Račianska 87, BD s.č. 1528	1959	61	39	100	61,00	39,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 005,78 €/m <sup>2</sup> * 140,94m <sup>2</sup>	141 754,63
Technická hodnota	39,00% z 141 754,63 €	55 284,31

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Obec Bratislava je najväčším a súčasne hlavným mestom Slovenskej republiky a spadá do Bratislavského kraja. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta prenáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Podľa štatistických údajov z roku 2004 má Bratislava v súčasnosti 426 tisíc obyvateľov a rozlohu 367,6 km<sup>2</sup>. Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je aj **Bratislava III**. Má rozlohu 74,67 km<sup>2</sup>, žije tu 63 081 obyvateľov a priemerná hustota zaľudnenia je 845 obyvateľov na km<sup>2</sup> (údaje k 31. 12. 2014). Nachádza sa v severovýchodnej časti Bratislavy a svojou veľkosťou aj počtom obyvateľov je druhým najmenším okresom bratislavským okresom. Na jeho území sa nachádzajú 3 mestské časti - Nové Mesto, Rača, Vajnory. **Nové Mesto** je mestská časť Bratislavy ležiaca v okrese Bratislava III. Zaberá severovýchodnú časť Bratislavy a jeho územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja. V mestskej časti sa nachádza prvé moderné nákupné centrum na Slovensku - Polus City Center. Je to časť s obchodnou a obytnou zástavbou sídliskového charakteru s občianskou vybavenosťou. Lokalita má výbornú prístupnosť do centra mesta po ulici Račianska alebo Vajnorská.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich obytných domov a občianskej vybavenosti. Ovzdušie v okolí domu je bez poškodení. V okolí domu je komplexná občianska vybavenosť. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce. Prístup do domu je po asfaltovej komunikácii - ul.



Račianska. Dopravné spojenie s centrom je vyhovujúce, autom do 10 minút a do 5 minút od vchodu do bytového domu je zástavka MHD. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, plynom a elektrickou energiou, káblový rozvod televízie, telefónu a internetu.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je svojím umiestnením, konštrukčným vyhotovením ako aj dispozíciou prioritne určená na prevádzkové účely. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

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

Pri miestnej obhliadke neboli zistené riziká, ktoré by mohli negatívne vplyvať na využitie nehnuteľností. Na liste vlastníctva nie sú k predmetu ohodnotenia uvedené tarchy vid'. LV v prílohe.

## 4. NÁJMY

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nájomov stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávaní:

- ekonomické (dátum, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (nájomné zmluvy, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Ponuky nájmu nebytových priestorov boli čerpané z verejne prístupných internetových realitných serverov. Konkrétne ponuky boli vybrané vzhľadom na ich polohu v rámci obce, veľkosť prenajímateľnej plochy, charakter využitia a pod.



## 4.1 NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

### 4.1.1 Priestor č. 902, Račianska 87, BD s.č. 1528

#### POPIS

Ohodnocovaný priestor č. 902 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží (prízemie) a pozostáva z dvoch miestností a príslušenstva, ktoré tvoria kúpeľňa s WC. Priestor je orientovaný výkladmi do ulice, zo zadnej strany je druhý vchod. Okná sú plastové. Vchodové dvere zo zadnej strany sú hliníkové, plné. Zasklená stena zo strany výkladu je hliníková, vstupne dvere od ulice hliníkové. Interiérové dvere sú dyhované, osadené v kovových zárubniach. Podlahy sú z terazza a PVC. Povrchové úpravy stien sú vápenné omietky s mal'bou. Hygienické zariadenia predmety sú keramické umývadlo s pákovou batériou, keramický záchod so spodnou nádržkou a smaltovaná vaňa. Vykurovanie je z centrálného zdroja, radiátory sú liatinové rebrové. Príprava teplej vody je z centrálného zdroja. Elektroinštalácia pozostáva zo svetelných a zásuvkových obvodov. Priestor vykazuje známky zanedbanej údržby.

Počet MJ stavby: 140,94 m<sup>2</sup>

#### 4.1.1.1 Zoznam porovnávaných nájmov stavieb

##### a) Obchodný priestor na Račianskej ulici

Ponúkame na prenájom obchodný priestor na Račianskej ulici v Novom meste, Bratislava III. Priestor má výmeru 132 m<sup>2</sup>, nachádza sa na prízemí so vstupom z ulice, s výkladom po celej šírke. Dispozícia priestoru pozostáva z predajnej plochy 99,6 m<sup>2</sup>, skladovej plochy 20,66 m<sup>2</sup> a sociálneho zariadenia. Vhodný na prevádzku obchodu - maloobchodná predajňa, kancelária, showroom, eshop, vzorkovňa a pod. Prevádzka reštauračného zariadenia nie je možná. Úpravy priestoru sú možné na vlastné náklady po dohode s prenajímateľom. Cena nájomného 1500€/mes. + energie podľa spotreby. DPH sa k nájmu neúčtuje. Priestory sú k dispozícii ihneď. Vynikajúca lokalita, výborná dostupnosť MHD. Radi priestor predstavíme osobne po dohode obhliadky. Viac informácií u uvedeného realitného manažéra. Províziu RK neplatíte.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	24160
Dátum k dokladu:	21. 10. 2020
Počet MJ stavieb:	132,00 m <sup>2</sup>
Cena nájmu podľa dokladu:	18.000,00 €/rok
Nájomné na MJ:	136,36 €/m <sup>2</sup> /rok

##### b) Prenájom obchodný priestor 141m2 vhodný aj pre administratívu, Račianska ul.

Ponúkame Vám na prenájom obchodný priestor vhodný aj pre administratívu, Bratislava-Nové Mesto, Račianska. Plocha: úžitková 141m2. Nachádza sa na prízemí so samostatným vstupom. K dispozícii je optický kábel a štruktúrovaná kabeláž, server a DSL tel. linky neobmedzený počet. Priestory sú plne klimatizované. Toho času je tam 6 menších miestností, ktoré je možné presunúť a vytvoriť aj open space. Priestor je výborne dostupný z ulice. Výška 3,80m, rozvody hudobného kanála a TV prenosu. Možnosť umiestnenia reklamy, výklad. Cena 12,50 €/m2/mesiac + služby a energie + dph. Vol'né ihneď. Províziu neplatíte!

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	LC333001rac
Dátum k dokladu:	21. 10. 2020
Počet MJ stavieb:	141,00 m <sup>2</sup>
Cena nájmu podľa dokladu:	21 150,00 €/rok
Nájomné na MJ:	150,00 €/m <sup>2</sup> /rok

##### c) Obchodný priestor na ul. Háľkova, 83m<sup>2</sup>, 900 EUR!

LANDSALL realitná kancelária ponúka na prenájom obchodný priestor v OD Slimák v Bratislave III, mestskej časti Nové Mesto. Obchodný priestor o výmere 83 m<sup>2</sup>, situovaný na 2. poschodí obchodného centra bol povodne užívaný ako gastro prevádzka. Priestor s výkladom pozostáva z obchodnej časti, menšej miestnosti - povodne pripravovne jedál a sociálneho zázemia (možná úprava a otvorenie priestoru, a to na náklady prenajímateľa). Štandard: výklad, otvárateľné okná, podlahovina: dlažba, kazetový strop, pripojenie na internet. Výborný prístup MHD. Parkovanie: parkovisko OC, verejné parkoviská v okolí. Cena: 900 EUR/mes + energie + DPH /len pre platcov DPH/ Platba: mesačne, kaucia Začiatok nájmu: ihneď PROVÍZIU NEHRADÍTE!! Bližšie informácie Vám radi poskytneme v našej RK alebo na emaili: mojisova@landsall.sk



<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	654
<b>Dátum k dokladu:</b>	21. 10. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena nájmu podľa dokladu:</b>	10 800,00 €/rok
<b>Nájomné na MJ:</b>	130,12 €/m <sup>2</sup> /rok

**d) Obchodný priestor 120m2 pri Poluse, Nové Mesto**

Ponúkame Vám na prenájom komerčné priestory Bratislava-Nové Mesto, Za Kasárňou. Plocha: úžitková 120m2 so zázemím. Možnosť parkovania pre zákazníkov, možnosť vyhradenia parkovania, parkovanie v okolí. Priestor sa nachádza hneď vedľa vrátnice k administratívnej budove so strážnou službou. Široké možnosti využitia (okrem gastro). Cena 8,50 €/m2/mesiac + služby a energie 4,60 €/m2/mesiac + dph, internet v cene. Vol'né okmažite, províziu neplatíte!

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	LC9/77zakass
<b>Dátum k dokladu:</b>	21. 10. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena nájmu podľa dokladu:</b>	12 240,00 €/rok
<b>Nájomné na MJ:</b>	102,00 €/m <sup>2</sup> /rok

**e) LEXXUS-PRENÁJOM, reprezentatívny, nebytový-kancel. priestor, BA II**

Na prenájom nebytové - kancelárske priestory /126 m2/ na 2. poschodí v novostavbe polyfunkčnej budovy s výťahom a recepciou na Račianskej ulici. K dispozícii je: 3x kancelária, recepcia, samostatná kuchynka, WC, vyhradené parkovacie miesta pred budovou. Priestory sú klimatizované, v budove je kamerový systém, alarm, k dispozícii komplet server s patch panelmi (internet - optika 300 Mbit/ sec.), nočná strážna služba počas víkendov, možnosť upratovania priestorov. Parkovacie miesta od 65,- € do 75,- €/miesto/mesiac + DPH. Podrobné informácie na 0911434014 V prípade dlhodobého nájmu /3 - 5 a viac rokov/ benefity možné: vyhradené parkovanie, reklamné banery, zľavy nájomného. Cena: nájom 9,50 €/m2/mesiac + DPH + prevádzkové náklady 3,00 €/m2/mesiac + energie 1,40 €/m2/mesiac TOPPONUKA

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	
<b>Dátum k dokladu:</b>	21. 10. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena nájmu podľa dokladu:</b>	18 900,00 €/rok
<b>Nájomné na MJ:</b>	150,00 €/m <sup>2</sup> /rok

**4.1.1.2 Výpočet nájmu stavby****Všeobecné kritériá porovnávania NP resp. stavby ako celku:****Ekonomické faktory:**

- druh porovnateľnej ceny
- nájomná zmluva,
- ponuka realitných kancelárií

Dátum prenájmu resp. nájmu  
- ponuky musia byť vždy aktuálne

**Polohové faktory:**

- Poloha priestorov k danej obci - vzťah k centru obce
- obchodné centrá, hlavné ulice
- časti obce mimo obchodného centra, hlavných ulíc
- časti obce vhodné k bývaniu, situované na okraji obce
- časti obce nevhodné k bývaniu, situované na okraji obce
- samostatne stojaci objekt, kt vzdialenosť od súvislej zástavby obce je >1 000 m

Kvalita životného prostredia v okolí nehnuteľnosti  
- bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, bez nadmernej hlučnosti



- bežný hluk a prašnosť od dopravy
- zvýšená hlučnosť a prašnosť v dôsledku intenzívnej dopravy
- zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie alebo zápach
- vysoká hlučnosť a prašnosť, intenzívne nebezpečné exhalácie, znečistenie spodných vôd

## Doprava v okolí nehnuteľnosti

- autobus, miestna doprava v dosahu do 10 minút pešej chôdze
- autobus, miestna doprava v dosahu do 15 minút pešej chôdze
- autobus, miestna doprava v dosahu nad 15 minút pešej chôdze

## Umiestnenie nebytového priestoru

- nebytový priestor na 1.NP samostatne prístupný z verejného priestranstva
- nebytový priestor na 2-3.NP samostatne prístupný z verejného priestranstva
- nebytový priestor na 1.NP prístupný len cez spoločný vstup
- nebytový priestor v 1.PP

## Orientácia nebytového priestoru

- vstup aj výklad do ulice, druhý vstup z dvora
- vstup aj výklad do ulice, bez druhého vstupu
- výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu
- vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.
- bez výkladu, spoločný vstup

## Atraktivita NP resp. stavby ako celku

- obchodná poloha
- obchodná poloha a byty
- obytná poloha
- výrobná a priemyselná poloha

**Konštrukčné a fyzické faktory:**

## Vybavenosť technickej infraštruktúry

- nízka vybavenosť (napr. elektrina,)
- dobrá vybavenosť (napr. elektrina, kanalizácia, voda)
- výborná vybavenosť (napr. elektrina, kanalizácia, voda, plyn, internet, telefón, centrálna kúrenie)

## Technický stav nehnuteľnosti

- veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť
- nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu
- nehnuteľnosť vyžaduje opravu
- nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu

## Doplnková vybavenosť a služby (napr. klimatizácia, centrálna vzduchotechnika, zabezpečovacie zariadenie, recepcia, recepcia/strážna služba v objekte, možnosť bezplatného parkovania)

- nadštandard
- štandard
- podštandard

Názov	a) Obchodný priestor na Račianskej ulici	b) Prenájom obchodný priestor 141m <sup>2</sup> vhodný aj pre administratívu, Račianska ul.	c) Obchodný priestor na ul. Háľkova, 83m <sup>2</sup> , 900 EUR!
Nájomné (bez energií) [€/rok]	18 000,00	21 150,00	10 800,00
Nájomné na MJ [€/m <sup>2</sup> /rok]	136,36	150,00	130,12
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Druh porovnateľnej ceny	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Dátum prenájmu	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Poloha priestorov k danej obci	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda

Kvalita životného prostredia	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Doprava v okolí nehnuteľnosti	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Umiestnenie NP	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	+ 10,00 % lepšie
Orientácia NP	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie
Atraktivita NP resp. stavby ako celku	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Vybavenosť technickej infraštruktúry	± 0,00 % zhoda	- 20,00 % horšie	- 2,00 % horšie
Technický stav nehnuteľnosti	- 35,00 % horšie	- 35,00 % horšie	- 25,00 % horšie
Doplnková vybavenosť a služby	± 0,00 % zhoda	- 10,00 % horšie	± 0,00 % zhoda
<b>Spolu:</b>	<b>- 40,00 %</b>	<b>- 70,00 %</b>	<b>- 17,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m <sup>2</sup> /rok]	81,82	45,00	108,00

Názov	d) Obchodný priestor 120m <sup>2</sup> pri Poluse, Nové Mesto	e) LEXXUS-PRENÁJOM, reprezentatívny, nebytový-kancel. priestor, BA II
Nájomné (bez energií) [€/rok]	12 240,00	18 900,00
Nájomné na MJ [€/m <sup>2</sup> /rok]	102,00	150,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>		
Druh porovnateľnej ceny	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Dátum prenájmu	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Poloha priestorov k danej obci	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Kvalita životného prostredia	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Doprava v okolí nehnuteľnosti	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Umiestnenie NP	± 0,00 % zhoda	+ 20,00 % lepšie
Orientácia NP	± 0,00 % zhoda	+ 30,00 % lepšie
Atraktivita NP resp. stavby ako celku	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Vybavenosť technickej infraštruktúry	- 2,00 % horšie	- 20,00 % horšie
Technický stav nehnuteľnosti	- 35,00 % horšie	- 50,00 % horšie
Doplnková vybavenosť a služby	- 10,00 % horšie	- 30,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 52,00 %</b>	<b>- 55,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>		
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m <sup>2</sup> /rok]	48,96	67,50
<b>Priemerná nájomná hodnota</b>		<b>70,26 €/m<sup>2</sup>/rok</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		70,26 €/m <sup>2</sup> /rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	VŠH <sub>N</sub> = 140,94 m <sup>2</sup> * 70,26 €/m <sup>2</sup> /rok	<b>9 902,44 €/rok</b>



## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Stanovenia všeobecnej hodnoty ročného nájomného za 1m<sup>2</sup> priestoru č. 902 na prízemí v bytovom dome s.č. 1528, na p.č. 12160, 12163, 12168, vchod Račianska 87, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 14477/564182, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, na LV č. 2902.

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY:

Všeobecná hodnota nájmu priestoru bola stanovená porovnávaním. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny nájmu ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivej obchodnej transakcii o nájme, keď nájomca aj prenajímateľ konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nájmu nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, bez dane z pridanej hodnoty.

### a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Stavby</b>		
Priestor č. 902, Račianska 87, BD s.č. 1528	70,26	9 902,44
<b>Spolu</b>		9 902,44
<b>Zaokrúhlene</b>		9 900,00

Slovom: Deväťtisícdeväťsto Eur/rok



V Bratislave, dňa 23.10.2020

  
Ing. Marcel Šmotlák, PhD.

## IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Počet strán
1.	Objednávka č. 355/2020 zo dňa 13.10.2020.	2
2.	Potvrdenie o veku domu, zo dňa 18.06.2019.	1
3.	List vlastníctva č. 2902 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 20.10.2020.	3
4.	Kópia katastrálnej mapy - informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo 20.10.2020.	1
5.	Pôdorys priestoru.	1
6.	Prehľad ponúk realitných kancelárií.	5
7.	Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia priestoru a domu.	1
<b>Spolu:</b>		<b>14</b>



**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
**MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
 Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Dodávateľ:  
 Šmotlák Marcel Ing. PhD.  
 Antona Floreka 1B  
 841 06 Bratislava

IČO: 47691204  
 DIČ: 1076579757

## Objednávka č. 355/2020

Predmet objednávky		Spolu
		EUR
Na základe Rámcovej zmluvy o vypracovaní znaleckých posudkov č. 52/2020 uzavretej dňa 18.03.2020 si objednávame: Vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia výšky ročného nájomného za 1m <sup>2</sup> nebytového priestoru č. 902 na prízemí bytového domu, súp. č. 1528 na Račianskej ul. 87 vrátane spoluvl. podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 14477/564182 nachádzajúcom sa v k. ú. Nové Mesto a evidovanom na LV č. 2902, a to za účelom prenájmu uvedeného nebytového priestoru.  číslo spisu: 9210/2020/PR/MASM		
<b>SPOLU</b>		<b>300.00</b>
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 3	
Dodacia lehota	do 7 dní	
Splatnosť	14 dní od doručenia faktúry	

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný za vystavenie objednávky, zabezpečenie kontroly a za prevzatie objednávky: Mária Mäsiarová Mgr  
 Meno a priezvisko: Mária Mäsiarová Mgr  
 Telefónne číslo: 02/49253144  
 E-mail: maria.masiarova@banm.sk

Dátum vystavenia: 13.10.2020

Základná finančná kontrola podľa zák. č. 357/2015 Z.z. a Smernice IRP 30 2019 05 17 SM 17:

Zamestnanec zodpovedný za vystavenie objednávky	Starosta
Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/NIE- <sup>1)</sup> možné pokračovať.	Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/NIE- <sup>1)</sup> možné pokračovať.

☎/fax  
 02/49 253 111  
 02/45 529 459

e-mail: [banm@banm.sk](mailto:banm@banm.sk)  
[www.banm.sk](http://www.banm.sk)

Bankové spojenie  
 Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu  
 SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO  
 00603317

DIČ  
 2020887385

Stránkové dni  
 Pondelok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>  
 Streda 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>  
 Piatok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>





**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
**MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
 Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO  
 Miestny úrad Bratislava  
 Junácka 1, 832 91 Bratislava

-1-

MENO. HANA TRÁBALOVÁ	19.10.2015		MGR. JUDITA KUBIŠ	19.10.2015	
Meno a priezvisko zamestnanca	Dátum	Podpis	Meno a priezvisko starostu	Dátum	Podpis

## Vysvetlivky:

1) nehodiace sa prečiarknite



02/49 253 111

02/45 529 459

e-mail: [banm@banm.sk](mailto:banm@banm.sk)

www.banm.sk

Bankové spojenie

Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu

SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO

00603317

DIČ

2020887385

Stránkové dni

Pondelok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>Streda 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>Piatok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>



**Naša správčovská, s. r. o.**

Kocel'ova 17, 821 08 Bratislava 2

IČO: 35842474, DIČ: 2021689373, IČ DPH: 2021689373

Spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu BA I, Odd. Sro, Vložka č: 27221/B

**Paulína Brtvová**

Račianska 91

831 02 Bratislava

v Bratislave dňa 18.06.2019

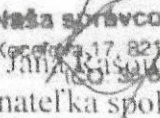
VEC

**Potvrdenie - vek domu**

Naša správčovská, s.r.o., ako poverený správca domu potvrdzuje, že bytový dom v Bratislave na ul. Račianska, orientačné číslo: 87, 89 a 91, súpisné číslo: 1528, parcelné číslo 12160, 12163 a 12168, katastrálne územie Bratislava – Nové mesto, bol postavený v roku 1959. Obnova bytového domu bola realizovaná v roku 2010.

Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť menovaného, ktoré je potrebné k vyhotoveniu znaleckého posudku.

S pozdravom

  
**Naša správčovská, s.r.o.**  
Kocel'ova 17, 821 08 Bratislava  
IČO: 35842474  
kontaktná spoločnosť

**KONTAKT**

tel/fax: 02/5557 1266

e-mail: info@nasaspravcovska.sk

**STRÁNKOVÉ DNI**

Pondelok 13,00 - 17,00 h

Streda 8,00 - 12,00 h

Tatra banka, a.s.

IBAN: SK12 1100 0000 0026 2973 4502

TATRSKBX



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO  
Katastrálne územie: Nové Mesto

Dátum vyhotovenia 20.10.2020  
Čas vyhotovenia: 16:16:46

**ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2902**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
12160	287	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
12163	296	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
12168	367	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1528	12160	9	Račianska 87, 89, 91		1
1528	12163	9	Račianska 87, 89, 91		1
1528	12168	9	Račianska 87, 89, 91		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Byt**

Vchod : Račianska 91 7. p. Byt č. 26

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

3641 / 564182

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť č. 224/81-práv z 06.05.1981, HZ 34/80-Dr.M. > vz 95/81  
Žiadosť o zápis stavieb z 20.01.1995 > vz 126/95  
Žiadosť PPaSM 77/06 Star 295/06, Uznesenie č. 10/2004 z 15.06.2004 > vz 1646/06  
§ 5 ods. 7 zákona č. 182/93 Z.z.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

**Nebytový priestor**

Vchod : Račianska 87 prizemie Priestor č. 902

Druh nebytového priestoru: 12

## Byty a nebytové priestory

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo *Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*

Vchod : Račianska 87 prízemie Priestor č. 902

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

14477 / 564182

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť č. 224/81-práv z 06.05.1981, Hz 34/80-Dr.M. > vz 95/81  
Žiadosť o zápis stavieb z 20.01.1995 > vz 126/95  
Žiadosť PPaSM 77/06 Star 295/06, Uznesenie č. 10/2004 z 15.06.2004 > vz 1646/06  
§ 5 ods. 7 zákona č. 182/93 Z.z.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Vchod : Račianska 87 prízemie Priestor č. 905

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

2290 / 564182

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť č. 224/81-práv z 06.05.1981, Hz 34/80-Dr.M. > vz 95/81  
Žiadosť o zápis stavieb z 20.01.1995 > vz 126/95  
Žiadosť PPaSM 77/06 Star 295/06, Uznesenie č. 10/2004 z 15.06.2004 > vz 1646/06  
§ 5 ods. 7 zákona č. 182/93 Z.z.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Vchod : Račianska 89 prízemie Priestor č. 903

Druh nebytového priestoru: 12

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

16830 / 564182

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Žiadosť č. 224/81-práv z 06.05.1981, Hz 34/80-Dr.M. > vz 95/81  
Žiadosť o zápis stavieb z 20.01.1995 > vz 126/95  
Žiadosť PPaSM 77/06 Star 295/06, Uznesenie č. 10/2004 z 15.06.2004 > vz 1646/06  
§ 5 ods. 7 zákona č. 182/93 Z.z.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

12 - Iný nebytový priestor

### ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

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

Iné údaje:

Bez zápisu.

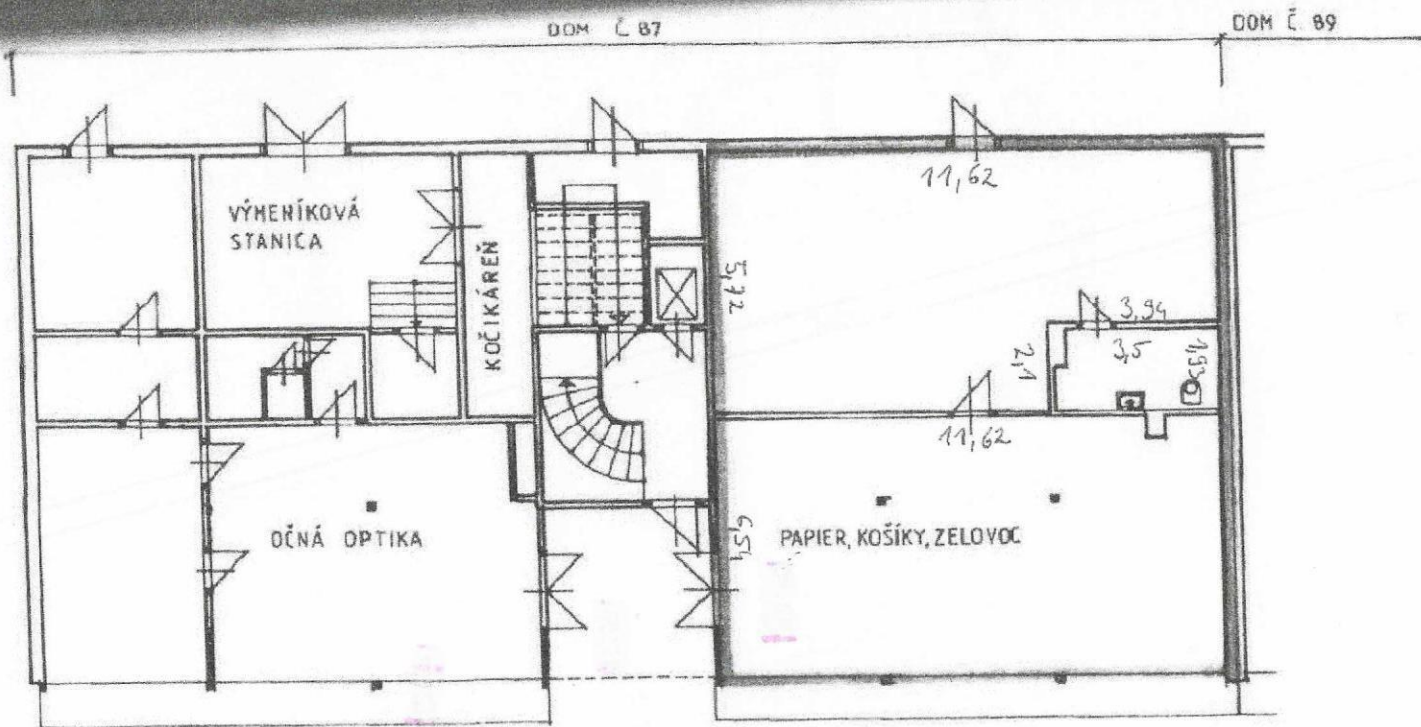


**Poznámka:**  
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.







ulica: RAČIANSKA 87

č parcely: 12 168

poschodie: prízemie

## Obchodný priestor na Račianskej ulici



### Cena

**1 500,00** EUR/mesiac

### Vlastnosti

**Kategória:** Obchodné priestory / Prenájom

**Lokalita:** Račianska, Nové Mesto (okres Bratislava III)

**Plocha:** úžitková **132** m<sup>2</sup>

**Identifikačné číslo:** 24160

**Url:** <https://www.topreality.sk/id7309555>

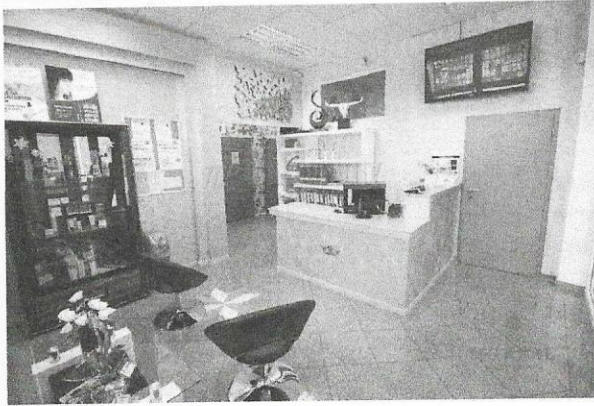
vstup do bytov  
obchodný priestor Račianska 29

## Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na prenájom obchodný priestor na Račianskej ulici v Novom meste, Bratislava III. Priestor má výmeru 132 m<sup>2</sup>, nachádza sa na prízemí so vstupom z ulice, s výkladom po celej šírke. Dispozícia priestoru pozostáva z predajnej plochy 99,6 m<sup>2</sup>, skladovej plochy 20,66 m<sup>2</sup> a sociálneho zariadenia. Vhodný na prevádzku obchodu - maloobchodná predajňa, kancelária, showroom, eshop, vzorkovňa a pod. Prevádzka reštauračného zariadenia nie je možná. Úpravy priestoru sú možné na vlastné náklady po dohode s prenajímateľom. Cena nájomného 1500€/mes. + energie podľa spotreby. DPH sa k nájmu neúčtuje. Priestory sú k dispozícii ihneď. Vynikajúca lokalita, výborná dostupnosť MHD. Radi priestor predstavíme osobne po dohode obhliadky. Viac informácií u uvedeného realitného manažéra. Províziu RK neplatíte.



## Prenájom obchodný priestor 141m2 vhodný aj pre administratívu, Račianska ul.



**Cena**  
**1 762,50 EUR/mesiac**

### Vlastnosti

**Kategória:** Obchodné priestory / Prenájom

**Lokalita:** Račianska, Nové Mesto (okres Bratislava III)

**Plocha:** úžitková **141 m<sup>2</sup>**

**Identifikačné číslo:** LC333001rac

**Uri:** <https://www.topreality.sk//id5998006>

### Popis nehnuteľnosti

Ponúkame Vám na prenájom obchodný priestor vhodný aj pre administratívu, Bratislava-Nové Mesto, Račianska. Plocha: úžitková 141m<sup>2</sup>. Nachádza sa na prízemí so samostatným vstupom. K dispozícii je optický kábel a štruktúrovaná kabeláž., server a DSL tel. linky neobmedzený počet. Priestory sú plne klimatizované. Toho času je tam 6 menších miestností, ktoré je možné presunúť a vytvoriť aj open space. Priestor je výborne dostupný z ulice. Výška 3,80m, rozvody hudobného kanála a TV prenosu. Možnosť umiestnenia reklamy, výklad. Cena 12,50 €/m<sup>2</sup>/mesiac + služby a energie + dph. Voľné ihneď. Províziu neplatíte!

## Obchodný priestor na ul. Hálkova, 83m<sup>2</sup>, 900 EUR!



**Cena**  
**900,00** EUR/mesiac

### Vlastnosti

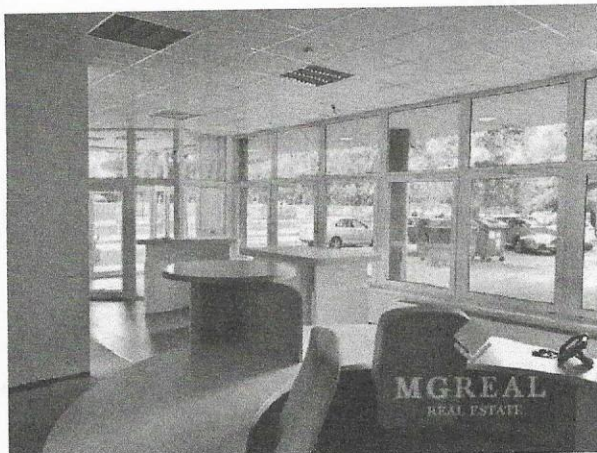
**Kategória:** Obchodné priestory / Prenájom  
**Lokalita:** Hálkova, Nové Mesto (okres Bratislava III)  
**Plocha:** úžitková **83** m<sup>2</sup>  
**Identifikačné číslo:** 654  
**Url:** <https://www.topreality.sk/id7164084>

### Popis nehnuteľnosti

LANDSALL realitná kancelária ponúka na prenájom obchodný priestor v OD Slimák v Bratislave III, mestskej časti Nové Mesto. Obchodný priestor o výmere 83 m<sup>2</sup>, situovaný na 2. poschodí obchodného centra bol povodne užívaný ako gastro prevádzka. Priestor s výkladom pozostáva z obchodnej časti, menšej miestnosti - povodne prípravovne jedál a sociálneho zázemia (možná úprava a otvorenie priestoru, a to na náklady prenajímateľa). Štandard: výklad, otvárateľné okná, podlahovina: dlažba, kazetový strop, pripojenie na internet. Výborný prístup MHD. Parkovanie: parkovisko OC, verejné parkoviská v okolí. Cena: 900 EUR/mes + energie + DPH /len pre platcov DPH/ Platba: mesačne, kaucia Začiatok nájmu: ihneď **PROVÍZIU NEHRADÍTE!!** Bližšie informácie Vám radi poskytneme v našej RK alebo na emaili: [mojzisova@landsall.sk](mailto:mojzisova@landsall.sk)



## Obchodný priestor 120m<sup>2</sup> pri Poluse, Nové Mesto



**Cena**  
**1 020,00** EUR/mesiac

### Vlastnosti

**Kategória:** Obchodné priestory / Prenájom

**Lokalita:** Za Kasárňou, Nové Mesto (okres Bratislava III)

**Plocha:** úžitková **120** m<sup>2</sup>

**Identifikačné číslo:** LC9/77zakass

**Url:** <https://www.topreality.sk/id7309221>

### Popis nehnuteľnosti

Ponúkame Vám na prenájom komerčné priestory Bratislava-Nové Mesto, Za Kasárňou. Plocha: úžitková 120m<sup>2</sup> so zázemím. Možnosť parkovania pre zákazníkov, možnosť vyhradenia parkovania, parkovanie v okolí. Priestor sa nachádza hneď vedľa vrátnice k administratívnej budove so strážnou službou. Široké možnosti využitia (okrem gastro). Cena 8,50 €/m<sup>2</sup>/mesiac + služby a energie 4,60 €/m<sup>2</sup>/mesiac + dph, internet v cene. Voľné okmažite, províziu neplatíte!

# LEXXUS

LEXXUS, a.s.  
Miletičova 5, Bratislava

Realitný maklér:  
**Richard Neupauer**  
+421911434014

## LEXXUS-PRENÁJOM, reprezentatívny, nebytový-kancel. priestor, BA II



**Cena**  
**1 200,00 EUR/mesiac**

### Vlastnosti

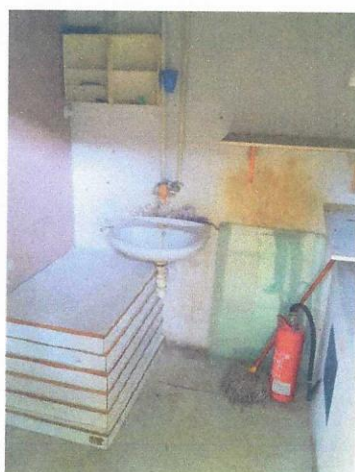
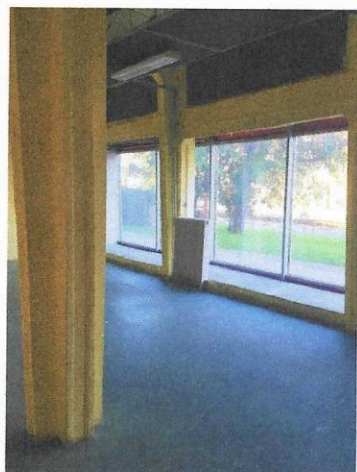
**Kategória:** Obchodné priestory / Prenájom  
**Lokalita:** Račianska, Nové Mesto (okres Bratislava III)  
**Plocha:** úžitková **126 m<sup>2</sup>**  
**Url:** <https://www.topreality.sk//id7125657>

### Popis nehnuteľnosti

Na prenájom nebytové - kancelárske priestory /126 m<sup>2</sup>/ na 2. poschodí v novostavbe polyfunkčnej budovy s výťahom a recepciou na Račianskej ulici. K dispozícii je: 3x kancelária, recepcia, samostatná kuchynka, WC, vyhradené parkovacie miesta pred budovou. Priestory sú klimatizované, v budove je kamerový systém, alarm, k dispozícii komplet server s patch panelmi (internet - optika 300 Mbit/ sec.), nočná strážna služba počas víkendov, možnosť upratovania priestorov. Parkovacie miesta od 65,- € do 75,- €/ miesto/ mesiac + DPH. Podrobné informácie na 0911434014 V prípade dlhodobého nájmu /3 - 5 a viac rokov/ benefity možné: vyhradené parkovanie, reklamné banery, zľavy nájomného. Cena: nájom 9,50 €/m<sup>2</sup>/mesiac + DPH + prevádzkové náklady 3,00 €/m<sup>2</sup>/mesiac + energie 1,40 €/m<sup>2</sup>/mesiac TOPPONUKA



# Fotodokumentácia



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 – Stavebníctvo, odvetviach 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, 370100 – Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 915371.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 384/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Marcel Šmotlák, PhD.



# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Číslo znaleckého posudku: 1234567890  
Miesto a dátum vypracovania: Bratislava, 15. 12. 2023  
Za vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá znalec osobne a výhradne.  
Znalecký posudok je vypracovaný na základe poskytnutých informácií a dokumentácie.  
Znalec neberie na zreteľ žiadne záujmy, ktoré by mohli ovplyvniť jeho nezávislosť a objektívnosť.  
Znalecký posudok je vypracovaný v súlade s platnými predpismi Slovenskej republiky.

*[Faint signature]*

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

