

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

Zadávateľ odborného vyjadrenia: 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. 323/2015

ODBORNÉ VYJADRENIE

číslo 349/OV2015

vo veci stanovenia výšky "obvyklého" nájmu časti stavby s.č. 2934 na ulici Viňova v Bratislave postavenej na pozemku parc. KN č. 5930/6 na 1,00 m²/UP a rok v zmysle objednávky č. 323/2015 (Doplnenie), katastrálne územie Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel stanovenia výšky "nájomného"...

Počet listov (z toho príloh): 26 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 30.12.2015.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie výšky "obvyklého" nájmu časti stavby s.č. 2934 na ulici Viňova v Bratislave postavenej na pozemku parc. KN č. 5930/6 na 1,00 m²/UP a rok v zmysle objednávky č. 323/2015 (Doplnenie), katastrálne územie Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania vyjadrenia:

10.07.2015 - písomná objednávka

10.11.2015 - Doplnenie písomnej objednávky

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

20.12.2015 - obhliadka skutkového stavu.

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

30.12.2015.

5. Podklady na vypracovanie vyjadrenia:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 10.07.2015
- Doplnenie objednávky zo dňa 10.11.2015.

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2212-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 22.12.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 39-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 22.12.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 22.12.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Informácie ohľadom objektu na ulici Višňová umiestnenej v mestskej časti Nové Mesto, k.ú. Vinohrady.
- Prehľad nájmov v danej lokalite k danému obdobiu... v danom štandarde
- Ponuky na prenájom NP z internetu...
- Fotodokumentácia stavby a časti nebytových priestorov...

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác 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 Vyparína 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 odborné vyjadrenie použiť:

- Stanovenie výšky "nájomného" na 1,00 m²/UP a rok v zmysle objednávky č. 323/2015 a jeho doplnenia ...

II. VYJADRENIE

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

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

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

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 2212-čiasť., k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 5930/6	o výmere 639 m ²	Zastavané plochy a nádvoría	99	1
-----------------	-----------------------------	-----------------------------	----	---

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5930/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 39.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku.

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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...

C. Ťarchy:

Vid' LV v prílohe ZP...

Iné údaje:

Vid' LV v prílohe ZP...

- podľa listu vlastníctva č. 39-čiasť., k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Stavby

Súp. č. 2934	na parc. č. 5930/6	20	1
--------------	--------------------	----	---

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2934 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2212.

Legenda:

Kód druhu stavby

20 - Iná budova.

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - 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 20.12.2015.
- Fotodokumentácia skutkového stavu vyhotovená dňa 20.12.2015.

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

Technická dokumentácia mi nebola poskytnutá a teda nemohla byť porovnaná so skutkovým stavom. Stanovenie "obvyklého" nájmu je stanovené na 1,00 m²/UP a rok... v zmysle objednávky a jeho doplnenia...

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. 39-čiastočný, listu vlastníctva č. 2212-čiastočný, k.ú. Vinohrady a zakreslenom stave v kópií z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady.

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

- Časť stavby (NP) s.č. 2934, ul. Višňova, Bratislava na parc. KN č. 5930/6, k.ú. Vinohrady na 1,00 m²/UP a rok...

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

- Neboli zistené.

2. POPIS STAVBY**2.1 Stavba: Časť stavby (NP) s.č. 2934, ul. Višňova, Bratislava na parc. KN č. 5930/6, k.ú. Vinohrady na 1,00 m²/UP a rok...****POPIS STAVBY****Stavebno technické riešenie:****Základová konštrukcia:**

Základovú konštrukciu tvoria základové dosky z monolitického železobetónu.

Zvislé nosné konštrukcie:

Je kombinované, ale prevažujúce množstvo je zo železobetónového skeletu s výplňovým obvodovým murivom z keramických tvaroviek.

Deliace konštrukcie - sú zrealizované z keramických tvaroviek.

Vodorovné nosné konštrukcie:

Stropná konštrukcia - je riešená zo železobetónu s rovným podhľadom.

Schodisková konštrukcia - zo železobetónu.

Strešná konštrukcia:

Konštrukcia je plocha jednoplášťová strecha...

Krytiny strechy z navarovacích asfaltových pásov a atiky.

Klapiarske konštrukcie strechy - záveterné lišty, odkvapové žľaby a strešné zvody boli z pozinkovaného plechu.

Klapiarske konštrukcie ostatné - ostatné klapiarske konštrukcie (parapety) boli z hliníkového a pozinkovaného plechu.

Úpravy vonkajších povrchov:

Fasádne omietky - sú vápenné hladké resp. z brizolitu.

Vnútorne rozvody:

Vykurovanie - centrálné - radiátory.

Elektroinštalácia - sú natiiahnuté rozvody 400 V a 240 V.

Rozvod vody - rozvod studenej vody a rozvod teplej úžitkovej vody zo zásobníkov na prípravu TUV.

Kanalizácia - kanalizačné zvody sú riešené ako plastové, rozvody a pripojenia sú zrealizované z plastových rúr.

Bleskozvod - áno.

ČASŤ PRENAJATÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Vnútorne úpravy povrchov:

Vnútorne omietky - omietky sú vápenné hladké.

Výplne otvorov:

Dvere - vnútorné dvere sú drevené hladké.

Okná sú - sú plastové s izolačným dvojsklom.

Podlahy:

Podlahy miestností sú riešené kobercom so soklom (kancelária).

Vnútorne rozvody:

Vykurovanie - centrálné - radiátory typu KORAD.

Elektroinštalácia - sú natiahnuté rozvody 400 V a 240 V.

Podhlady - kazetové

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.

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Časť stavby (NP) s.č. 2934, ul. Višňova, Bratislava na parc. KN č. 5930/6, k.ú. Vinohrady sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto. Prístup k objektu je po spevnenej komunikácii a chodníku z viacerých strán. Orientácia miestností ohodnocovaného objektu (NP) k svetovým stranám je čiastočne výhodná a čiastočne nevýhodná. Dopravné spojenie s centrom Hl. mesta SR Bratislava je mestskou hromadnou dopravou do 10-15 min. V blízkom okolí sa nachádza základná i vyššia občianska vybavenosť. Poloha objektu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru mesta, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Stavba nie je zaťažovaná nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie objektu. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť (časť NP) svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako na prevádzku administratívy so zázemím. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Objekt je prístupný cez prístupové chodníky a spevnené plochy z viacerých strán. Stavba je priemerne udržiavaná, v uspokojivom stavebno-technickom stave, opotrebenie stavby je primerané jej veku. Vzhľadom k polohe je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

3.1.1 Časť stavby (NP) s.č. 2934, ul. Višňova, Bratislava na parc. KN č. 5930/6, k.ú. Vinohrady na 1,00 m²/UP a rok...

Hodnotená stavba:

Stavebno technické riešenie:

Základová konštrukcia:

Základovú konštrukciu tvoria základové dosky z monolitického železobetónu.

Zvislé nosné konštrukcie:

Je kombinované, ale prevažujúce množstvo je zo železobetónového skeletu s výplňovým obvodovým murivom z keramických tvaroviek.

Deliace konštrukcie - sú zrealizované z keramických tvaroviek.

Vodorovné nosné konštrukcie:

Stropná konštrukcia - je riešená zo železobetónu s rovným podhladom.

Schodisková konštrukcia - zo železobetónu.

Strešná konštrukcia:

Konštrukcia je plocha jednoplášťová strecha...

Krytiny strechy z navarovacích asfaltových pásov a atiky.

Klmpiarske konštrukcie strechy - záveterné lišty, odkvapové žľaby a strešné zvody boli z pozinkovaného plechu.

Klmpiarske konštrukcie ostatné - ostatné klmpiarske konštrukcie (parapety) boli z hliníkového a pozinkovaného plechu.

Úpravy vonkajších povrchov:

Fasádne omietky - sú vápenné hladké resp. z brizolitu.

Vnútorne rozvody:

Vykurovanie - centrálné - radiátory.

Elektroinštalácia - sú natiiahnuté rozvody 400 V a 240 V.

Rozvod vody - rozvod studenej vody a rozvod teplej úžitkovej vody zo zásobníkov na prípravu TUV.

Kanalizácia - kanalizačné zvody sú riešené ako plastové, rozvody a pripojenia sú zrealizované z plastových rúr.

Bleskozvod - áno.

ČASŤ PRENAJATÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Vnútorne úpravy povrchov:

Vnútorne omietky - omietky sú vápenné hladké.

Výplne otvorov:

Dvere - vnútorné dvere sú drevené hladké.

Okná sú - sú plastové s izolačným dvojsklom.

Podlahy:

Podlahy miestností sú riešené kobercom so soklom (kancelária).

Vnútorne rozvody:

Vykurovanie - centrálné - radiátory typu KORAD.

Elektroinštalácia - sú natiiahnuté rozvody 400 V a 240 V.

Podhlady - kazetové

Počet MJ stavby: 1,00 m² UP

Zoznam porovnávaných nájmov stavieb

➤ **Klimatizovaná kancelária, 36 m², Bárdošova ul. - Kramáre**

RE0000172-13-000943 (P-71-175226)

Aktualizovaný 28.12.2015 1. publikácia 28.12.2015

Popis nehnuteľnosti

Prenajmem kancelárie na Bárdošovej ulici na Kramároch.

Vybavenie kancelárií:

koberce, vertikálne žalúzie, všetky kancelárie sú klimatizované, so samostatným ovládaním každej klimatizačnej jednotky, štruktúrovaná kabeláž, EPS (požiarna signalizácia), EZS (elektrický zabezpečovací systém), zasadačka, internet - možnosť pripojenia cez T-COM alebo optický kábel cez spoločnosť SWAN.

Poschodia sú uzatvorené - ovládané elektronickým vrátnikom.

2 osobné výťahy a jeden nákladný výťah.

Prístup do budovy :

Cez deň recepcia s obsluhou, inak NON-STOP prístup 24.hod. V noci je budova napojená na SECURITON službu.

Pre denné operatívne návštevy do 30 minút možnosť parkovania vo dvore na vyhradených miestach.

Cena zahŕňa všetky služby spojené s užívaním priestorov : zasadacie miestnosti, používanie kuchyniek, el. energia, voda, teplo, upratovanie, odvoz komunálneho odpadu a ostatné služby. (okrem telefónnej linky a internetu). Počas celého roka je zabezpečená údržba chodníkov, zelene a v zime odpratávanie snehu.

Charakteristiky

Celková podlahová plocha	36,00 m ²
Stav nehnuteľnosti	kompletná rekonštrukcia
Forma vlastníctva	firemné
Výťah	Áno

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	RE0000172-13-000943 (P-71-175226)
Dátum k dokladu:	28. 12. 2015
Počet MJ stavieb:	36,00 m ² UP
Cena nájmu podľa dokladu:	3 888,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	108,00 Eur/m ² UP/rok

➤ **Kancelárske priestory na Vlárskej na prenájom****RE0000148-11-000131 (51728)**

Aktualizovaný 21.12.2015 1. publikácia 14.12.2015

Popis nehnuteľnosti

Vlárská ulica (Kramáre, BA III.) - kancelársky priestor v RD, prízemie RD so samostatným vstupom, 71 m², priestor tvoria 2 samostatné veľké miestnosti, sprcha a WC, komora/sklad, chodba, parkovanie priamo pred domom pre 2-3 autá, nezariadené, cena: 450 € + E

Charakteristiky

Celková podlahová plocha	71,00 m ²
Stav nehnuteľnosti	kompletná rekonštrukcia
Forma vlastníctva	osobné
Výťah	Nie
Počet izieb	2
Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	RE0000148-11-000131 (51728)
Dátum k dokladu:	21. 12. 2015
Počet MJ stavieb:	71,00 m ² UP
Cena nájmu podľa dokladu:	5 400,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	76,06 Eur/m ² UP/rok

➤ **Administratívny priestor na Ďumbierskej na prenájom****RE0000148-09-003467**

Aktualizovaný 21.12.2015 1. publikácia 14.12.2015

Popis nehnuteľnosti

Ďumbierska ulica (Kramáre, BA III.) – 3 izbový byt v RD, dom je novostavba, 107 m², situovaný na juho-západnú stranu, zariadený alebo nezariadený, digitálna satelitná televízia, v prípade záujmu je možné byt vybaviť aj klimatizáciou. K dispozícii je záhrada o rozlohe cca 200 m², v ktorej sa bude nachádzať altánok s grilom. Bezproblémové parkovanie na málo frekventovanej ulici. Byt je možné prenajať aj pre firmy na kancelárske účely, alebo bývanie, cena: 750 EUR + E + DPH

Charakteristiky

Celková podlahová plocha	107,00 m ²
Výťah	Nie
Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	RE0000148-09-003467
Dátum k dokladu:	21. 12. 2015
Počet MJ stavieb:	107,00 m ² UP
Cena nájmu podľa dokladu:	9 000,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	84,11 Eur/m ² UP/rok

➤ **Všeobecné kritériá porovnávania:****Základné údaje:**

- *výmera plochy stavby (podlahové, úžitkové a pod.) ako celok
- *funkčne využitie stavieb resp. nebytových priestorov
- *všeobecná cena porovnateľných stavieb resp. nebytových priestorov

Ekonomické faktory:

- *druh obchodu (predaj, ponuka a pod.)
- *vlastníctvo (podielové, výlučné)
- *dátum prevodu (ponuky musia byť vždy aktuálne)

Polohové faktory:

Poloha nehnuteľností 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

*vzdialené k 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 pozemku ku svetovým stranám

*orientácia pozemku na JJZ - J - JJV

*orientácia pozemku na JZ - JV

*orientácia pozemku je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná

*orientácia pozemku na SZ - SV

*orientácia pozemku na SSZ - S - SSV

Atraktivita stavieb resp. nebytových priestorov

*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 (priemyselné a poľnohospodárske oblasti)

Fyzické faktory:

Vybavenosť infraštruktúry (technickej a dopravnej)

*žiadna

*čiastočná

*všetky IS

Výmera úžitkových plôch stavieb resp. nebytových priestorov:

*malé (NP o jednej a dvoch kancelárií...)

*väčšie (NP na jednom poschodí so zázemím)

*veľmi veľké - celé objekty

Výpočet nájmu stavby

Názov	Klimatizovaná kancelária, 36 m ² , Bárdošova ul. - Kramáre	Kancelárske priestory na Vlárскеj na prenájom	Administratívny priestor na Ďumbierskej na prenájom
Nájomné (bez energií) [Eur/rok]	3 888,00	5 400,00	9 000,00
Nájomné na MJ [Eur/m ² UP/rok]	108,00	76,06	84,11
Hodnotenie faktorov			
Druh obchodu - prenájom	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Ponuka realitných kancelárií alebo zrealiz. Nájomná zmluva	0,9900 horšie	0,9900 horšie	0,9900 horšie
Provízia realitných kancelárií	0,9900 horšie	0,9900 horšie	0,9900 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	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Dopravné spojenie	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Atraktivita polohy NP resp. stavby	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 resp. stavby	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Vybavenosť NP resp. stavby	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Veľkosť úžitkovej plochy NP resp. stavby	1,1600 lepšie	1,1100 lepšie	1,0000 zhoda
Spolu:	1,1369	1,0879	0,9801
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [Eur/m ² UP/rok]	122,79	82,75	82,44
Priemerná nájomná hodnota			95,99 Eur/m² UP/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		95,99 Eur/m ² UP/rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$V\dot{S}H_N = 1,00 \text{ m}^2 \text{ UP} * 95,99 \text{ Eur/m}^2 \text{ UP/rok}$	95,99 Eur/rok

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ *Všeobecná hodnota nájmu časti nebytových priestorov bola stanovená porovnaním.*

Vzhľadom na umiestnenie časti stavby (nebytových priestorov), prístupnosť, stavebno-technický stav, využiteľnosť... všeobecná hodnota stanovená **porovnaním** objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu nájmu predmetnej stavby (NP) v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom prenájme v bežnom obchodnom styku so zohľadnením priestorov ako celku (kancelárie).

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU na 1,00 m²/UP a rok časti stavby stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Stavby		
Časť stavby (NP) s.č. 2934, ul. Višňova, Bratislava na parc. KN č. 5930/6, k.ú. Vinohrady na 1,00 m ² /UP a rok...	95,989	95,99
Spolu		95,99
Zaokrúhlene		96,00

Slovom: Deväťdesiatšesť Eur/rok

V Bratislave dňa 30.12.2015

Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 10.07.2015
- Doplnenie objednávky zo dňa 10.11.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2212-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 22.12.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 39-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 22.12.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 22.12.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- PONUKY z internetu...
- Fotodokumentácia stavby a nebytového priestoru.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Odborné vyjadrenie 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 349/OV/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 349/OV/2015.