

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 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. 144/2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 143/2016

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty "obvyklého" nájmu objektu administratívy so skladovacími priestormi s.č. 1029 na parc. KN č. 13679 v Bratislave na Chemickej ulici bez pozemku na parc. KN č. 13679, v katastrálnom území Nové Mesto, podľa LV č. 2382-čiasťočný, ku dňu miestneho šetrenia - 29.04.2016, so zohľadnením rekonštrukcie vykonanej v priebehu rokov 2005-2006, pre účel zamýšľaného nájmu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 37 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 05.05.2016.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

V zmysle objednávky stanoviť všeobecnú hodnotu "obvyklého" nájmu objektu administratívy so skladovacími priestormi s.č. 1029 na parc. KN č. 13679 v Bratislave na Chemickej ulici bez pozemku na parc. KN č. 13679, v katastrálnom území Nové Mesto, podľa LV č. 2382-čiasťočný, ku dňu miestneho šetrenia - 29.04.2016, so zohľadnením rekonštrukcie vykonanej v priebehu rokov 2005-2006

2. Dátum vyžiadania posudku:

13.04.2016 - písomná objednávka.

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

29.04.2016

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

05.05.2016.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č. 144/2016 zo dňa 13.04.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiasťočný k.ú. Nové Mesto, zo dňa 03.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 7-8/33, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 04.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Znalecký posudok č. 78/2005 vypracovaný znalcom Ing. Petrom Vinklerom... za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti zo dňa 02.08.2005.
- Rozhodnutie číslo: ÚPA-4546-154/24/84 o umiestnení stavby č. 4017 "Integrovaného spoločensko- obchodného strediska" na časti parciel: 13675/1, 13675/2 a 13679, kat. územie Nové Mesto v obvode Bratislava III. v Mierovej kolónii na Chemickej ulici zo dňa 23.10.1984.
- Zápisnica zo dňa 16.11.1984 na Chemickej ulici vo veci vydania stavebného povolenia na stavbu "Integrované spoločensko- obchodné stredisko" - Dom kultúry, odborom výstavby a územného plánovania Bratislava III.
- Neúplná projektová dokumentácia stavby "Integrovaného spoločensko- obchodného strediska" z dátumom X.1984.
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚKaSP-2006/1397-AMI zo dňa 03.11.2006 o povolení užívania stavby "spoločenské stredisko - stavebné úpravy" na Chemickej ul. č. 1, Bratislava na parc. č. 13679, k.ú. Nové Mesto...
- Ponuka nájmov reálnych spoločnosti...

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia.

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 výrobnéj 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 porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty.

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 posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2016.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- list vlastníctva č. 2382-čiasočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:Stavby

Súp. č. 1029 na parc. č. 13679 20

1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1029 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 477.

Legenda:

Kód druhu stavby

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavené na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO: ...

Spoluvlastníckom podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' list vlastníctva č. 2382-čiasočný

Účastník právneho vzťahu: Správca

4 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

IČO: ...

Spoluvlastníckom podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' list vlastníctva č. 2382-čiasočný

C. Ťarchy:

Vid' list vlastníctva č. 2382-čiasočný

Iné údaje:

Vid' list vlastníctva č. 2382-čiasočný

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.04.2016.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.04.2016.

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

Poskytnutá projektová dokumentácia stavieb bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom. Pri zameraní neboli zistené zásadné dispozičné zmeny.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Stavba je zapísaná na liste vlastníctva č. 2382-čiasť, k.ú. Nové Mesto pod s.č. 1029 a zakreslená v katastrálnej mape na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto.

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

- Nájom objektu s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto, Bratislava.

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

- Pozemok na parc. KN č. 13679 pod stavbou s.č. 1029, k.ú. Nové Mesto, ktorý je evidovaný na LV č. 477 (vlastník je Istrochem Reality, a.s...) a teda nie je predmetom ohodnotenia.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Viacúčelový objekt s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

POPIS STAVBY**Účel objektu pri miestnom šetrení:**

Viacúčelový objekt po prestavbe pozostáva z dvoch podlaží. Na prízemí a na prvom poschodí v časti administratívno skladovacej budovy sú priestory využívané na kancelárie s príslušenstvom a skladovou časťou pre daný účel využitia.

Situovanie objektu:

Objekt je situovaný v Bratislave v Mierovej Kolónii na rovinnom teréne v blízkosti teritória podniku ISTROCHEM, a.s. Bratislava na Chemickiej ulici. Toto územie má aj obytný charakter.

Dispozičné riešenie:

Dispozičné riešenie vyplýva z charakteru objektu.

Na prízemí v časti administratívy sú aj skladové priestory s manipulačnými chodbami a kancelárie so sociálnym príslušenstvom. Sociálne príslušenstvo obsahuje predsiene, WC a umývaň pre ženy a mužov.

Na I. poschodí v časti administratívy sú priestory pre kultúrno - spoločenskú činnosť a administratívu. Jedná sa o klubovnu, zasadačku, knižnicu (klub dôchodcov), kancelárie, sociálne zariadenia a priestor chodieb.

Prístup na I. poschodie je zabezpečený schodišťom, ktoré je dostupné zo vstupných priestorov strednej časti. Na bočnej strane objektu je riešené vonkajšie schodište nutné z hľadiska požiarnej ochrany. Z hlavného vstupu sú dvere, ktorými je možnosť sa dostať schodišťom na poschodie.

Na prízemí v "spoločensko-kultúrnej" časti sú priestory na spoločenské vyžitie a poprípade poriadanie rôznych kultúrnych akcií. Sociálne príslušenstvo tejto časti obsahuje šatne, WC a umývaň.

Na I. poschodí v "spoločensko-kultúrnej" časti sú priestory administratívy.

Konštrukčné riešenie:

Konštrukčné riešenie je navrhnuté v troch častiach:

1. časť administratívy - zvislá nosná konštrukcia je železobetónový monolitický skelet

2. časť administratívy - zvislá nosná konštrukcia je murovaná

a spoločenská časť - zvislá nosná konštrukcia je murovaná, ale rozmerovo je to hala.

Stavebno technické riešenie k miestnemu šetreniu bez zohľadnenia rekonštrukcií:**Základy:**

Pod obvodovým murivom sú základové pásy B 175, pod nosnými monolitickými stĺpmi základové železobetónové pätky B 250. V základoch je riešený kanál pre UK.

Zvislé konštrukcie:

Murivo obvodového plášťa je z voštinových tehál hr. 750 mm na MVC 25.

Priečky hr. 150 mm na MVC 25 a priečky hr. 100 na MC 100. Parapetné murivo hr. 300 mm je z pórobetónových tvárnic na MVC. Nosný systém objektu je priečny vytvorený z časti nosnými múrmi a z časti priečnymi monolitickými ráhami. Stĺpy nosnej konštrukcie sú železobetónové B 250. Odpadové potrubia zdravotníckej techniky sú obmurované tehľami PK-CD 290/140/65. Izolačné prímurovky je z tehál o hrúbke 10 cm.

Vodorovné konštrukcie:

Stropné konštrukcie sú z časti prefabrikované z panelov PPD 17-120/600 a z časti MONOLIT zo želez. bet. B-175. Markýzy nad vstupom a vonkajším schodišťom sú taktiež monolitické železobetónové. Schodište vnútorné aj vonkajšie je zo železobetónu.

Úprava povrchov:

Priečky a múry vnútorné murované sú omietnuté vápennými omietkami štukovými resp. stierkou. Vo všetkých miestnostiach sú maľby. Keramický obklad v sociálnych zariadeniach a kuchynkách. Vonkajšia úprava povrchov je zateplená kontaktným zateplovacím systémom s fasádnou úpravou na báze umelých vlákien

Podlahy:

V priestoroch skladov a chodby je keramická dlažba. V sociálnych zariadeniach je tak isto keramická dlažba. Na vnútornom schodišti je keramická dlažba. V ostatných miestnostiach je dlažba, koberec, veľkoplošné laminátové parkety - podľa povahy prevádzky.

Výplne otvorov:

Plastové okná s izolačným dvojsklom. Vonkajšie plastové dvere sú osadené do ocelevej zárubne. Vnútorné dvere sú typové s dreveným obložkovaním.

Zdravotnícka - kanalizácia:

Rieši odvod splaškových a dažďových vôd. Je jednotná s napojením na vonkajšiu kanalizačnú prípojku. Kanalizačné rozvody sú z potrubia plastového kanalizačného... Od zariadení predmetov potrubie pripojovacie novodurové PVC. Odvod oteplenej vody z klimat. jednotky je potrubím oceľovým pozinkovaním.

Vodovod:

Teplá a studená voda slúži pre sociálne zariadenia, napojenie klimatizačnej jednotky, kondenzačnej chladiacej jednotky a požiarnej hydrant. Studená i teplá voda je do objektu privedená v priestore pod schodiškom, kde sa prevádza aj meranie spotreby. Celý rozvod je z trubiek oceľových závitových pozinkovaných resp. plaszových. Zariadenie predmetov sú typové - vymenené v rokoch 2005-2006.

Ústredné vykurovanie:

Vykurovací systém je teplovodný o teplotnom spáde 90/70 stupňov z výmenníkovej stanice. Rozvod potrubia je dvojrúrkový s núteným obehom vody. Potrubie je z oceľových rúr závitových, bezošvých. Vykurovacie telesá sú oceľové článkové radiátory.

Meranie a regulácia:

Rieši automatickú reguláciu vykurovania v závislosti na vonkajšej teplote.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Opotrebenie objektu je uvažované lineárnou metódou pri predpokladanej základnej životnosti 90 rokov a veku 30 rokov, vzhľadom na skutkový stav a výmenu prvkov krátkodobej životnosti.

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

3.1.1 Viacúčelový objekt s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...

Účel objektu pri miestnom šetrení:

Viacúčelový objekt po prestavbe pozostáva z dvoch podlaží. Na prízemí a na prvom poschodí v časti administratívno skladovacej budovy sú priestory využívané na kancelárie s príslušenstvom a skladovou časťou pre daný účel využitia.

Situovanie objektu:

Objekt je situovaný v Bratislave v Mierovej Kolónii na rovinnom teréne v blízkosti teritória podniku ISTROCHEM, a.s. Bratislava na Chemickej ulici. Toto územie má aj obytný charakter.

Dispozičné riešenie:

Dispozičné riešenie vyplýva z charakteru objektu.

Na prízemí v časti administratívy sú aj skladové priestory s manipulačnými chodbami a kancelárie so sociálnym príslušenstvom. Sociálne príslušenstvo obsahuje predsiene, WC a umývaň pre ženy a mužov.

Na I. poschodí v časti administratívy sú priestory pre kultúrno - spoločenskú činnosť a administratívu. Jedná sa o klubovnu, zasadačku, knižnicu (klub dôchodcov), kancelárie, sociálne zariadenia a priestor chodieb.

Prístup na I. poschodie je zabezpečený schodišťom, ktoré je dostupné zo vstupných priestorov strednej časti. Na bočnej strane objektu je riešené vonkajšie schodište nutné z hľadiska požiarnej ochrany. Z hlavného vstupu sú dvere, ktorými je možnosť sa dostať schodišťom na poschodie.

Na prízemí v "spoločensko-kultúrnej" časti sú priestory na spoločenské vyžitie a popri prípade poriadanie rôznych kultúrnych akcií. Sociálne príslušenstvo tejto časti obsahuje šatne, WC a umývačeň.

Na I. poschodí v "spoločensko-kultúrnej" časti sú priestory administratívy.

Konštrukčné riešenie:

Konštrukčné riešenie je navrhnuté v troch častiach:

1. časť administratívy - zvislá nosná konštrukcia je železobetónový monolitický skelet
 2. časť administratívy - zvislá nosná konštrukcia je murovaná
- a spoločenská časť - zvislá nosná konštrukcia je murovaná, ale rozmerovo je to hala.

Stavebno technické riešenie k miestnemu šetreniu bez zohľadnenia rekonštrukcií:

Základy:

Pod obvodovým murivom sú základové pásy B 175, pod nosnými monolitickými stĺpmi základové železobetónové pätky B 250. V základoch je riešený kanál pre UK.

Zvislé konštrukcie:

Murivo obvodového plášťa je z voštinových tehál hr. 750 mm na MVC 25.

Priečky hr. 150 mm na MVC 25 a priečky hr. 100 na MC 100. Parapetné murivo hr. 300 mm je z pórobetónových tvárnic na MVC. Nosný systém objektu je priečny vytvorený z časti nosnými múrmi a z časti priečnymi monolitickými rámami. Stĺpy nosnej konštrukcie sú železobetónové B 250.

Odpadové potrubia zdravotníckej sú obmurované tehľami PK-CD 290/140/65. Izolačné prímurovky je z tehál o hrúbke 10 cm.

Vodorovné konštrukcie:

Stropné konštrukcie sú z časti prefabrikované z panelov PPD 17-120/600 a z časti MONOLIT zo želez. bet. B-175. Markýzy nad vstupom a vonkajším schodištom sú taktiež monolitické železobetónové. Schodište vnútorné aj vonkajšie je zo železobetónu.

Úprava povrchov:

Priečky a múry vnútorné murované sú omietnuté vápennými omietkami štukovými resp. stierkou. Vo všetkých miestnostiach sú maľby. Keramický obklad v sociálnych zariadeniach a kuchynkách. Vonkajšia úprava povrchov je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom s fasádnu úpravou na báze umelých vlákien

Podlahy:

V priestoroch skladov a chodby je keramická dlažba. V sociálnych zariadeniach je tak isto keramická dlažba. Na vnútornom schodišti je keramická dlažba. V ostatných miestnostiach je dlažba, koberec, veľkoplšné laminátové parkety - podľa povahy prevádzky.

Výplne otvorov:

Plastové okná s izolačným dvojsklom. Vonkajšie plastové dvere sú osadené do ocelevej zárubne. Vnútorné dvere sú typové s dreveným obložkovaním.

Zdravotnícka - kanalizácia:

Rieši odvod splaškových a dažďových vôd. Je jednotná s napojením na vonkajšiu kanalizačnú prípojku. Kanalizačné rozvody sú z potrubia plastového kanalizačného... Od zariadení predmetov potrubie pripojovacie novodurové PVC. Odvod oteplenej vody z klimat. jednotky je potrubím oceľovým pozinkovaním.

Vodovod:

Teplá a studená voda slúži pre sociálne zariadenia, napojenie klimatizačnej jednotky, kondenzačnej chladiacej jednotky a požiarneho hydrantu. Studená i teplá voda je do objektu privedená v priestore pod schodiskom, kde sa prevádza aj meranie spotreby. Celý rozvod je z trubiek oceľových závitových pozinkovaných resp. plaszových. Zariadenia predmetov sú typové - vymenené v rokoch 2005-2006.

Ústredné vykurovanie:

Vykurovací systém je teplovodný o teplotnom spáde 90/70 stupňov z výmenníkovej stanice. Rozvod potrubia je dvojrúrkový s núteným obehom vody. Potrubie je z oceľových rúr závitových, bezošvých. Vykurovacie telesá sú oceľové článkové radiátory.

Meranie a regulácia:

Rieši automatickú reguláciu vykurovania v závislosti na vonkajšej teplote.

Počet MJ stavby:

1 283,00 m² UP

➤ Zoznam porovnávaných nájmov stavieb

PONUKA č. 1 - Prenájom Bratislava - Nové Mesto

Popis nehnuteľnosti

Skladové priestory na prenájom - 303 m² - Magnetová

Ponúkame na prenájom zateplený sklad v skladovom areáli na Magnetovej ulici v Bratislave.

Areál je oplotený, zabezpečený kamerovým systémom, bezproblémový prístup kamiónov do areálu, areál je otvorený pre verejnosť v pracovných dňoch od 6 do 18 hod., pre nájomcov je areál prístupný nonstop.

K dispozícii je zateplený sklad (HALA v tvare písmena L) s výškou 3,5 m o výmere 303 m².

V hale je bezprašná pancierová podlaha, vjazd do skladu cez priemyselnú elektrickú bránu s rozmermi: 3,54 m - šírka x 3,15 m - výška.

Ku skladu je možné si bezplatne prenajať zateplený mobilný kontajner s rozmermi 4x3 m vhodný na kanceláriu. Kontajner je možné umiestniť do skladu aj mimo sklad.

Prenajímateľ umožní nájomcovi bezplatne používať sociálne zariadenia v jeho administratívnej budove – 20 m od skladu. Prípadne je možnosť vyrokovať vhodnejší administratívny priestor v blízkosti skladu (v rámci areálu).

Sklad je voľný ihneď.

Cena nájmu bez DPH je 44,00 €/m²/rok, t.j. 1.111,00 €/mesiac + energie.

Charakteristiky

Celková podlahová plocha 303,00 m²

Stav nehnuteľnosti pôvodný stav

Druh dokladu:	Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:	RE0003036-16-000022 (1080)
Dátum k dokladu:	4. 5. 2016
Počet MJ stavieb:	303,00 m ² UP
Cena nájmu podľa dokladu:	13 332,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	44,00 Eur/m ² UP/rok

PONUKA č. 2 - Prenájom Bratislava - Nové Mesto

Popis nehnuteľnosti

TOP Realitka - Novostavba, KANCELÁRIE, SKLADY, BYTY, celá 5 podl. budova, možnosť prenájmu už od 150 m², ľahký prístup pre kamióny, neobmedzený parking, BA - Elektrárenska.

Prenajmeme 5 podlažnú budovu so skladovými a kancelárskymi priestormi rôznych veľkostí, okrem prízemia, Elektrárenska ul.

Budova je neskolaudovaná, v štádiu dokončovania stavebných prác a úprav, kedy je možné ešte ovplyvňovať jej dokončenie, podľa vlastných požiadaviek.

Prioritne má prednosť klient, čiastočný spoluinvestor, ktorý prejaví záujem prenajať celú budovu.

Popríklad sa dajú priestory v budove prenajať aj podľa vlastných potrieb a predstáv a však chronologicky od 1. posch. smerom hore po celých podlažiach, výnimočne 1/2 podlažia.

Výber je z veľkého množstva kancelárskych priestorov od 150 až 920 m², nachádzajúcich sa od 1. poschodia smerom hore, ďalej viac ako 40 parkovacích miest a 2 x 3-izbový byt s terasou (á 83m² + 61m²) na 4. posch.

Rýchle napojenie na diaľničný obchvat.

Areál má bezproblémový prístup pre kamióny.

Parkovanie je možné v uzavretom areáli pri budove.

Ceny za prenájom na danú lokalitu a iné bonusy, sú seriózne a nízke:

KANCELÁRIE: 7,- Eur/m²/mesiac + energie, služby a prevádzkové náklady – 2,50,-

SKLADY: 4,- Eur/m²/mesiac + energie, služby a prevádzkové náklady – 2,20,-

BYTY: á 780,- Eur/mesiac vr. energie a služby (660 + 120).

PARKING: parkovacie státiá dodávkové vozidlá 40,- Eur/mesiac, parkovacie státiá osobné vozidlá 33,- Eur/mesiac.

Dohoda možná.

Charakteristiky

Celková podlahová plocha 1 116,00 m²

Stav nehnuteľnosti novostavba

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: RE0005408-16-001850 (65)
Dátum k dokladu: 4. 5. 2016
Počet MJ stavieb: 1 116,00 m² UP
Cena nájmu podľa dokladu: 53 568,00 Eur/rok
Nájomné na MJ: 48,00 Eur/m² UP/rok

PONUKA č. 3 - Prenájom Bratislava - Nové Mesto

Popis nehnuteľnosti

Na prenájom dvojpodlažná nebytová budova v stráženom areáli vo výmere 166 m² m², BA III.- Nové Mesto, Odborárska ul.. Budova je po rekoštrukcii : plastové okná, nové sociálne priestory, sádkartónové podhlady s osvetlením, nová maľovka, vlastné merače tepla a elektriny.

Na prízemí (78,1 m²) sa nachádza presvetlený otvorený prevádzkový priestor so vstupnou bránou s vonkajšej strany, sociálne zariadenie, schodisko. Na medziposchodí (9,6 m²) sa nachádza menšia skladová miestnosť 6,1 m²

Na poschodí (78,3 m²) sa nachádzajú 3 samostatné kancelárske priestory a kuchynka.

Strážžený areál s vrátnicou a vstupnou rampou, výborné dopravné napojenie na Vajnorskú alebo Račiansku ulicu, možnosť stravovania v areáli, v blízkosti MHD, ihneď voľné .

Cena nájmu: 1100,- Eur,-/mesiac + DPH + energie.

Charakteristiky

Celková podlahová plocha 166,00 m²

Stav nehnuteľnosti kompletná rekonštrukcia

Forma vlastníctva firemné

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu: RE0000931-15-002408 (GR-385-304859)
Dátum k dokladu: 28. 4. 2016
Počet MJ stavieb: 166,00 m² UP
Cena nájmu podľa dokladu: 13 200,00 Eur/rok
Nájomné na MJ: 79,52 Eur/m² 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 bývaní a rekreácii, situované na okraji
- *vzdialený 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	PONUKA č. 1 - Prenájom Bratislava - Nové Mesto	PONUKA č. 2 - Prenájom Bratislava - Nové Mesto	PONUKA č. 3 - Prenájom Bratislava - Nové Mesto
Nájomné (bez energií) [Eur/rok]	13 332,00	53 568,00	13 200,00
Nájomné na MJ [Eur/m ² UP/rok]	44,00	48,00	79,52
Hodnotenie faktorov			
Druh obchodu - prenájom	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Ponuka realitných kancelárií alebo zrealiz. Nájomná zmluva	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Provízia realitných kancelárií	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Poloha NP k obci	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Kvalita život. prostredia	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Vybavenosť infraštruktúrou	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Zaťaženie hlukom a pod	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	± 0,00 % zhoda
Dopravné spojenie	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Atraktivita polohy NP	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Orientácia k svetovým stranám	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Atraktivita využiteľnosti NP	+ 15,00 % lepšie	+ 10,00 % lepšie	+ 10,00 % lepšie

Vybavenosť NP...	+ 10,00 % lepšie	- 5,00 % horšie	+ 5,00 % lepšie
Modernizácia a rekonštrukcia NP	+ 15,00 % lepšie	- 12,00 % horšie	+ 10,00 % lepšie
Spolu:	+ 20,00 %	- 27,00 %	+ 10,00 %
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [Eur/m ² UP/rok]	52,80	35,04	87,47
Priemerná nájomná hodnota			58,44 Eur/m² UP/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		58,44 Eur/m ² UP/rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	$V\dot{S}H_N = 1283 \text{ m}^2 \text{ UP} * 58,44 \text{ Eur/m}^2 \text{ UP/rok}$	74 978,52 Eur/rok

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ *Všeobecná hodnota nájmu stavieb bola stanovená porovnaním.*

Vzhľadom na umiestnenie stavby, prístupnosť, stavebno-technický stav, využiteľnosť 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.

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

Názov	Nájom/MJ [Eur/m ² a rok]	Nájom [Eur/rok]
Stavby		
Viacúčelový objekt s.č. 1029 na parc. KN č. 13679, k.ú. Nové Mesto so zohľadnením rekonštrukčných úprav v rokoch 2005-2006...	58,437	74 978,52
Spolu		74 978,52
Zaokrúhlene		75 000,00

Slovom: Sedemdesiatpäťtisíc Eur/rok

V Bratislave dňa 5.5.2016

Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. 144/2016 zo dňa 13.04.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiastočný k.ú. Nové Mesto, zo dňa 03.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 7-8/33, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 04.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Rozhodnutie číslo: ÚPA-4546-154/24/84 o umiestnení stavby č. 4017 "Integrovaného spoločensko- obchodného strediska" na časti parciel: 13675/1, 13675/2 a 13679, kat. územie Nové Mesto v obvode Bratislava III. v Mierovej kolónii na Chemickej ulici zo dňa 23.10.1984.
- Zápisnica zo dňa 16.11.1984 na Chemickej ulici vo veci vydania stavebného povolenia na stavbu "Integrované spoločensko- obchodné stredisko" - Dom kultúry, odborom výstavby a územného plánovania Bratislava III.
- Neúplná projektová dokumentácie stavby "Integrovaného spoločensko- obchodného strediska" z dátumom X.1984.
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚKaSP-2006/1397-AMI zo dňa 03.11.2006 o povolení užívania stavby "spoločenské stredisko - stavebné úpravy" na Chemickej ul. č. 1, Bratislava na parc. č. 13679, k.ú. Nové Mesto...
- Ponuka nájmov realitných spoločnosti...
- 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 143/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 143/2016.