

Meno, adresa znalca: Ing. František Nekoranec, J. Halašu 2711/12, 911 08 Trenčín
Evid. číslo znalca: 912481
Telefón, e-mail: 032/6529 829, 0907/776 991, f.nekoranec@orangemail.sk

Zadávateľ vyjadrenia: Fond výtvarných umení
Trnavská cesta 112
826 33 Bratislava
IČO: 00 225 673
IČ DPH: SK2020312162

Číslo objednávky: zo dňa 03.09.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon č. 82/2024

Vo veci:

Priestor č.12-5A s príslušenstvom na 5.poschodí stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ postavenej na pozemku parc.č. KN-C 15651/49, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. KN-C 15651/49, zapísané na LV č.4554, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

Počet strán (z toho príloh): 25 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4
v Trenčíne, dňa: 11.09.2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

- Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - priestor č.12-5A s príslušenstvom na 5.poschodí stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ postavenej na pozemku parc.č. KN-C 15651/49, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. KN-C 15651/49, zapísané na LV č.4554, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

1.2. Účel posudku:

- Podklad pre právny úkon - prevod vlastníctva majetku

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 04.09.2024

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.09.2024

1.5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka na znalecký úkon zo dňa 03.09.2024
- Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla na objekt „Prístavba prevádzkovej budovy SFVU“, vydal Starosta mestskej časti Bratislava-Ružinov pod číslom: ÚPaV 1907/94/Gr, dátum vydania 23.06.1994 (kópia)
- Zmluva č.089 o nájme nebytových priestorov, dátum uzatvorenia zmluvy 17.06.2015, a jej dodatok č.01 uzatvorený dňa 09.08.2018 (kópia)
- Informácie od zástupcu zadávateľa znaleckého posudku o predmetných nehnuteľnostiach.

1.5.2. Získané znalcom:

- Miestne šetrenie dňa 29.09.2020 a 04.09.2024
- Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 29.09.2020
- Zameranie priestoru č.12-5A
- Zakreslenie priestoru č.12-5A
- Podlahová plocha priestoru č.12-5A
- Odborné vyjadrenie, znalecký úkon č.119/2020, ktoré som vypracoval dňa 01.10.2020 (zmena zápisu vlastníckych práv)
- Konzultácie so zástupcom zadávateľa znaleckého posudku pre spresnenie technicko-právnych údajov o nehnuteľnostiach
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.4554 pre k.ú. Ružinov (priestor č.12-5A), vytvorený cez portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 11.09.2024
- Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Ružinov, vytvorená cez portál ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 11.09.2024.

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR č.47/2009 Z.z., vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z..

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon MS SR č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení zákona č.93/2006 Z.z., zákona č.522/2007 Z.z., zákona č.520/2008 Z.z., zákona č.136/2010 Z.z., zákona č.390/2015 Z.z., zákona č.91/2016 Z.z., zákona č.125/2016 Z.z. a zákona č.65/2018 Z.z.
- 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 znení neskorších predpisov, v znení vyhlášky č.160/2023 Z.z.

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z., vyhlášky č.565/2008 Z.z., vyhlášky č.34/2009 Z.z., vyhlášky č.524/2009 Z.z. a vyhlášky č.218/2018 Z.z.
- Inštrukcia 7/2009 MS SR č. 23635/2009-51 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina z roku 2001
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Indexy cien stavebných prác podľa Klasifikácie stavieb Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Indexy cien stavebných prác podľa Ústavu súdneho znactva Bratislava (www.sco.svf.stuba.sk/usz)
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Miera nezamestnanosti v okrese Bratislava II podľa Národného úradu práce SR (www.upsvar.sk)
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov.

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Závateľ znaleckého posudku neuviedol žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Výber použitej metódy:

- Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, preto nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu, ktorá poskytuje najspoľahlivejšie a najobjektívnejšie výsledky. Použitie kombinovanej metódy je veľmi problémové bez objektívnych podkladov a ukazovateľov, preto pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je počítané s výnosovou hodnotou a následne s kombinovanou metódou. Z týchto dôvodov v tomto znaleckom posudku určujem všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie - úpravou technickej hodnoty resp. úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Úprava rozpočtového ukazovateľa je realizovaná indexom cien stavebných prác vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky a Ústavom súdneho znactva v Bratislava.

1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.4554 - čiastočný:
Katastrálne územie: Ružinov
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Okres: Bratislava II
Časť A - Majetková podstata:
- Stavby: - Trnavská cesta 112 súp.č.183 na pozemku parc.č. KN-C 15651/49
Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:
- Vchod: Trnavská cesta 112 5.p. Priestor č. 5A
- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 79/4615
- 8 Fond výtvarných umení, Trnavská 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR
IČO: 00225673

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

- Titul nadobudnutia:
 - Zmluva o usporiadaní vlastníckych vzťahov V-12810/15 zo dňa 10.6.2015
- Iné údaje:
 - zmena podielu na spol. častiach, Z-19184/2020
- Poznámky:
 - Bez zápisu.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané.

Časť C – Ľarchy:

- Bez tiarch.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

- Nehnuteľnosti som obhliadol a zameral osobne dňa 29.09.2020 a kontrolne dňa 11.09.2024. Stavba „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ sa nachádza v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v mestskej časti Ružinov, na Trnavskej ceste orientačné číslo 112. Stavba je umiestnená v areáli bývalého Slovenského fondu výtvarných umení, pri severozápadnom vstupe. Prístup do areálu je vedený slepou odbočkou z Trnavskej cesty. Bol prehliadnutý celý priestor č.12-5A za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku p. JUDr. Vladimíra Palečku. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

- Poskytnutá a získaná právna a technická dokumentácia o predmete ohodnotenia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom obhliadkou a meraním. Skutkový stav v čase poslednej obhliadky, to je dňa 11.09.2024, je popísaný v časti ohodnotenia, zakreslený v prílohe znaleckého posudku a vyobrazený na fotodokumentácii nachádzajúcej sa tiež v prílohe znaleckého posudku. Stavbu „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ som identifikoval podľa získaného výpisu z LV č.4554, získanej informatívnej kópie z mapy a ústnych informácií zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Stav na katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Na pozemku parc.č. KN-C 15651/49 v k.ú. Ružinov sa nachádza stavba „Trnavská cesta 112 súp.č.183“. Priestor č.12-5A sa nachádza na 5.poschodí, to je na 5.nadzemnom podlaží stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“. Poskytnutá právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Ako doklad o veku stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ a priestoru č.12-5A som prevzal predložené rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla a odborné posúdenie na základe materiálového a technického riešenia stavby. Stavba „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ bola daná do užívania v roku 1974.

1.5. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Nehnuteľnosť – priestor č.12-5A sa nachádza na 5.nadzemnom podlaží stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“, postavenej na pozemku parc.č. KN-C 15651/49, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, adresa priestoru ulica Trnavská cesta orientačné číslo 112. Na základe požiadavky zadávateľa je predmet znaleckého posudku a jeho členenie nasledovné:

*Priestor č.12-5A v stavbe „Trnavská cesta 112 súp.č.183“
Podiel na pozemku parc.č. KN-C 15651/49.*

1.6. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

- Všetky nehnuteľnosti uvedené v bode II.1.1.5. znaleckého posudku sú vlastnícky usporiadané.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Priestor č.12-5A v stavbe súp.č.183

Technický stav:

Priestor č.12-5A sa nachádza na 5.nadzemnom podlaží stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“, na ulici Trnavská cesta, orientačné číslo 112, v k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov. Predmetná stavba je šesťpodlažná, čiastočne podpivničená. Posledné 6.nadzemné podlažie je ustupujúce vo forme nadstavby. Jednotlivé strechy sú ploché. Prvé nadzemné podlažie je osadené cca 60cm nad úroveň okolitého takmer rovinného terénu. Hlavný nosný systém stavby tvorí ocelobetónový skelet v modulovej osovne 3*6,00m/8*6,00m. Nosný systém nadstavby 6.nadzemného podlažia tvoria priečne kovové rámy. V roku 2015 bola vykonaná čiastočná modernizácia a prestavba vstupných priestorov stavby, výmena ľahkého obvodového plášťa a okien na 1.nadzemnom podlaží, a výmena okien na schodisku. Ostatné konštrukcie stavby sú v pôvodnom vyhotovení. Pre výpočet veku bol použitý údaj z rozhodnutia o určení súpisného a orientačného čísla, stavba je užívaná od roku 1974, vek stavby ku dňu ohodnotenia je 2024 - 1974 = 50 rokov. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú znaky statických porúch na zvislých nosných konštrukciách, stropoch a schodiskách. Základná životnosť stavieb s ocelobetónovým skeletom a ľahkým závesným obvodovým plášťom je 70rokov, s ohľadom na technický stav pri obhliadke predpokladám 70 rokov. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečená primerane veku. Priestor č.12-5A je prevažne v pôvodnom vyhotovení. Výpočet opotrebenia stavby a priestoru č.12-5A vykonám lineárnou metódou.

Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Základy stavby ocelobetónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosné konštrukcie ocelobetónový skelet stužený stenami a parapetmi z keramického a penobetónového muriva. Nosné konštrukcie 6.nadzemného podlažia priečne kovové rámy z trubkových stĺpov a priehradových väzníkov s rovnými pásnicami. Obvodový plášť typických nadzemných podlaží a nadstavby ľahký závesný z Boletických sendvičových panelov. V priestore chodby nadstavby odvodový plášť z ľahkých kovových rámov opláštených na hornom a spodnom okraji plechom. Stropy typických podlaží a podzemného podlažia rovné nespáliteľné. Schody prefabrikované ocelobetónové, povrch stupňov liate terazzo. Zastrešenie ploché strechy jednoplášťové vetrané. Klampiarske konštrukcie atiky a strešné hrany nadstavby z pozinkovaného plechu, parapety z oplastovaného plechu. Strešné zvody vnútorné z liatiny. Úpravy vonkajších povrchov muriva vápenno-cementové omietky. Úpravy vnútorných povrchov dvojvrstvové vápenné omietky. Keramické obklady v spoločných priestoroch vo forme jednoradových soklíkov. Vstupné dvere plastové zasklené dvojsklom, vnútorné dvere hladké plné. Okná v spoločných priestoroch plastové zasklené dvojsklom. Okná v priestore č.12-5A plastové zasklené dvojsklom. Povrchy podláh vstupných častí stavby nové veľkoplošné keramické dlažby, schodiskových podest a chodieb terazzové dlažby, v priestoroch podzemného podlažia i cementový poter. Rozvody ústredného vykurovania z ocelových rúr s liatinovými článkovanými radiátormi, v čase obhliadky nefunkčné. Elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod. Stúpacie a ležaté rozvody z ocelových rúr pre studenú a teplú úžitkovú vodu. Zvislé a ležaté rozvody vnútornej kanalizácie z liatinových rúr do verejnej kanalizácie. Odpad zo všetkých zariadení predmetov v spoločných priestoroch. Rozvod svietiplynu z ocelových rúr. Nový osobný a starý nákladný výťah. Ostatné vyhotovenie stavby - pred hlavným vstupom vonkajšie predložené schody prekryté pergolou z ľahkej kovovej konštrukcie a lexanu, požiarne hydranty.

Stavebno-technický popis bytu:

Priestor má sklad a dve dielne, podlahová plocha priestoru je 78,61 m². Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky. V dielni priemerné belninový keramický obklad za umývadlom. Vstupné dvere protipožiarne, vnútorné dvere jednoduché dyhované a celoplechové dvojkrídlové. Povrchy podláh plávajúce laminované. Ústredné vykurovanie teplovodné, vyhrievacie telesá článkované liatinové radiátory. Elektroinštalácia svetelná. Centrálny merač spotreby elektrickej energie. Prípojky studenej a teplej úžitkovej vody od stúpacích rozvodov do dielne k umývadlu, bez meračov spotreby studenej a teplej úžitkovej vody. Prípojka do zvislých zvodov kanalizácie od umývadla. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. Vybavenie dielne keramické umývadlo. Vnútorné priečky murované.

Spoločné časti domu:

Základy domu, strechy, obvodové múry, vstup s vyrovnávacím schodiskom a pergolou, vstupná chodba, vnútorné schodisko, predsieň strojovne, strešná pergola, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné časti a zariadenia domu:

Osobný výťah, nákladný výťah, výťahové šachty, strojovne výťahov, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Vybavenie bytu: 1*keramické umývadlo, 1*vodovodná batéria.

Členenie bytu: Priestor obsahuje sklad, dve dielne.

Byt: Priestor číslo 12-5A, 5.nadzemné podlažie

Adresa bytu: Trnavská cesta 183/112, 826 33 Bratislava

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Dielňa	4,30m*5,88m-0,30m*0,68m	25,08
Sklad	2,20m*5,88m	12,94
Dielňa	6,62m*6,18m-0,45m*0,70m	40,60
Vypočítaná podlahová plocha		78,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,87
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,95	17,10	20,03
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,38
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,52
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,87
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,35
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,52
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,35
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,12

11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,65
12	Okná	5,00	1,20	6,00	7,04
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,59
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,35
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,17
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,35
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,35
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	1,17
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,82
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,35
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,80	3,20	3,75
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	0,20	0,20	0,23
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,35
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	3,52
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,93
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,52
28	Vnútorňý vodovod	1,00	0,20	0,20	0,23
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	0,20	0,20	0,23
30	Vnútorňý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,35
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,20	0,80	0,94
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,93
Spolu		100,00		85,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 85,25 / 100 = 0,8525$$

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2 \text{]}$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 0,993 * 0,8525 * 1,10$$

$$V_H = 1\,145,02 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priestor č.12-5A	1974	50	20	70	71,43	28,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,145,02 \text{ €/m}^2 * 78,62 \text{ m}^2$	90\,021,47
Technická hodnota	$28,57\% \text{ z } 90\,021,47 \text{ €}$	25\,719,13

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Areál bývalého Slovenského fondu výtvarných umení Bratislava, v ktorom sa nachádza stavba "Trnavská cesta 112 súp.č.183", je situovaný v mestskej časti Ružinov, na jej severnej hranici s mestskou časťou Nové Mesto. Predmetná stavba bola daná do užívania v roku 1974, v roku 2015 bola rozdelená na štrnásť nebytových priestorov. Stavba bola v roku 2015 čiastočne rekonštruovaná a modernizovaná, najmä v priestoroch 1.nadzemného podlažia. Stavba v čase obhliadky bola riadne zabezpečená proti poveternostným vplyvom a účinkom vandalizmu. Okolie stavby má polyfunkčný charakter, bezprostredne pri stavbe sa nachádza Martinský cintorín a záhradné centrum, širšie okolie pozostáva z viacpodlažných obytných budov a viacpodlažnej polyfunkčnej občianskej zástavby. Príslušenstvo stavby pozostáva z pôvodného a nového výťahu a nefunkčnej kotolne. Hodnotený priestor v čase obhliadky bol riadne využívaný. Hodnotený nebytový priestor je prevažne v pôvodnom vyhotovení, jedná sa o dielne pre umeleckú tvorbu. V obci Bratislava sú nadpriemerné pracovné príležitosti, v zmysle štatistických údajov uvažujem nezamestnanosť v danom regióne cca 5%. V mieste stavby je zmiešaná hustota obyvateľstva, susedná administratívna budova bola prestavaná na bytový dom. Hlavné miestnosti hodnoteného priestoru sú orientované na juh, s výhľadom do dvora. Hodnotený priestor je prístupný z dvora vnútorným schodiskom s výťahom. V blízkom okolí areálu je vedená mestská hromadná doprava, zastávky mestskej dopravy sú vzdialené do 200m. Občianska vybavenosť je na úrovni veľkosti a významu obce. V okolí areálu nie sú prírodné útvary. V bezprostrednom okolí hodnotenej stavby je minimálna osobná automobilová doprava, uvažujem bežnú hlučnosť a prašnosť.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Jedná sa o menší nebytový priestor na 5.nadzemnom to je predposlednom podlaží stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“. Priestor nemá hygienické zariadenie, spoločné zariadenie sa nachádza na prízemí stavby. Prístup k stavbe je z areálu bývalého Slovenského fondu výtvarných umení Bratislava. Areál je prístupný zo slepej komunikácie, ktoré sa po cca 170m pripájajú na Trnavskú cestu. Dôležitá mestská komunikácia, vedúca do centra mesta, je vzdialená cca 700m, diaľničný obchvat s dobrou dostupnosťou cca 2000m. Pri ďalšom pohľade na ohodnocovanú nehnuteľnosť uvažujem s jej využitím. V danej lokalite sa neuvažuje s výstavbou výrobných priestorov, ktoré by nepriaznivo vplývali na užívanie posudzovanej nehnuteľnosti. V areáli sa nachádzajú stavby vo vlastníctve viacerých subjektov, v tejto súvislosti možné konfliktné záujmy nevyklúčujem. Možnosti parkovania sú výrazne limitované veľkosťou voľnej plochy areálu a voľných plôch na prístupových komunikáciách k areálu. Hodnotený priestor má priemernú technickú a kvalitatívnu úroveň, z pohľadu jeho umiestnenia v stavbe umožňuje rôznorodú variabilitu podnikateľského využitia. Priestor č.12-5A vo vzťahu k umiestneniu, technickému riešeniu a variabilite dispozičného riešenia hodnotím ako priemerný nebytový priestor. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach, najmä z pohľadu absencie hygienických priestorov, hodnotím maximálne na úrovni ponuky.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa získaného výpisu z listu vlastníctva č.4554 nie je posudzovaná nehnuteľnosť zaťažená záložným právom, žiadnym vecným bremenom, žiadnym právom užívania pre tretiu osobu. V danej lokalite neboli v súčasnosti zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti formou prenájmu resp. predaja, žiadne konfliktné skupiny ľudí v blízkom okolí. V posudzovaných častiach obce nie je vyhlásená stavebná uzávera, obec nie je v chránenej krajinskej oblasti.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Hodnotená nehnuteľnosť je umiestnená v okrajovej mestskej časti Ružinov Hlavného mesta Slovenskej republiky, cca 3,0km od jeho širšieho centra. Nehnuteľnosť sa nachádza na severnom okraji mestskej časti Ružinov, na jej rozhraní s mestskou časťou Nové Mesto, v mieste s dobrým dopravným spojením na dôležitú mestskú komunikáciu vedúcu do centra mesta a diaľničný obchvat. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v súčasnosti maximálne na úrovni ponuky, hlavná stavba prechádzala v poslednom období zásadnou transformáciou na samostatné nebytové prevádzky a ich postupnú premenu na funkčné objekty. Hodnotený nebytový priestor má priemernú technickú a kvalitatívnu úroveň. Stavbu "Trnavská cesta 112 súp.č.183", v ktorej sa nachádza ohodnocovaný nebytový priestor č.12-5A, zaraďujem medzi občiansku výstavbu. Z uvedených dôvodov zvyšujem doporučený priemerný koeficient predajnosti nad doporučenú hornú hranicu orientačnej hodnoty o 0,20, to je na úroveň $0,80+0,20=1,00$.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,00

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,000	10	10,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,000	5	10,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,000	6	6,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,000	6	12,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	1,000	5	5,00

10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor prístupný len z nádvorja	V.	0,100	9	0,90
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	kancelárske priestory, projekcie	II.	2,000	7	14,00
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,100	4	0,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	1,000	20	20,00
	Spolu			145	205,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 205,3 / 145$	1,416
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 25\,719,13 \text{ €} * 1,416$	36 418,29 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Hodnotený priestor č.12-5A je využívaný ako dielňa na umeleckú tvorbu. Priestor je umiestnený na 5.nadzemnom podlaží, je prístupný zo spoločného schodiska. Priestor nemá vlastné hygienické zázemie, jeho využitie je limitované. V zmysle požiadavky zadávateľa znaleckého posudku som určil časovo obmedzené obdobie úžitkovosti s následným odpredajom. Výšku nájmu priestoru som odvodil z predloženej zmluvy č.089 a jej dodatku č.01. Pri výpočte ostatných nákladov som vychádzal z ústnych informácií zástupcu zadávateľa znaleckého posudku a bežných predpokladov.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
nájom priestoru	12	12,00	mes	257,95	3 095,40

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	16,30*20	326,00

Hrubý výnos stavby: 3 095,40 - 326,00 = **2 769,40 €/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľnosti	7282*79/4615	124,65
poistenie nehnuteľnosti	0,08 % z 90 021,47	72,02
Náklady na údržbu		
náklady na údržbu	0,50 % z 90 021,47	450,11
Správne náklady		
náklady na správu	3,00 % z 2 769,40	83,08
Náklady spolu:		729,86

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	5% z 2 769,40	138,47

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
2 769,40	729,86	138,47	1 901,07

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

10 r.

Základná úroková sadzba ECB:

i = 4,25 %/rok

Miera rizika:

r = 2,00 %/rok

Zaťaženie daňou z príjmu:

d = 1,56 %/rok

Úroková miera:

u = 4,25 + 2,00 + 1,56 = 7,81 %/rok

Kapitalizačný úrokomer:

k = 7,81 / 100 = 0,0781

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		36 418,29
Likvidačné náklady:		
kúpna zmluva	1,00 % z 36 418,29 €	364,18
Likvidačná hodnota:		36 054,11

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k} + \frac{HL}{(1 + k)^n}$$

$$HV = 1\,901,07 * \frac{(1 + 0,0781)^{10} - 1}{(1 + 0,0781)^{10} * 0,0781} + \frac{36\,054,11}{(1 + 0,0781)^{10}}$$

$$HV = 12\,866,38 + 16\,996,69 = 29\,863,07 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):

25 719,13 €

Výnosová hodnota (HV):

29 863,07 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{25\,719,13 - 29\,863,07}{29\,863,07} * 100 = -13,88\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 1$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_S = \frac{(1 * 29\,863,07) + (1 * 25\,719,13)}{1 + 1} = 27\,791,10 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNÉJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	36 418,29
Kombinovaná metóda	27 791,10

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH stavieb = 36 418,29 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok parc.č. KN-C 15651/49 sa nachádza v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v mestskej časti Ružinov, na jej rozhraní s mestskou časťou Nové Mesto. Pozemok je situovaný na konci slepej ulice v areáli bývalého Slovenského fondu výtvarných umení, ulica sa na opačnom konci po cca 170m napája na Trnavskú cestu. Prístupovú cestu k areálu lemujú viacpodlažné polyfunkčné objekty a prevádzka záhradného centra, za areálom sa nachádza Martinský cintorín. V širšom okolí areálu sa nachádza viacpodlažná obytná zástavba a viacpodlažná polyfunkčná občianska a ostatná zástavba. Hlavná mestská komunikácia, vedúca do centra mesta, je vzdialená cca 700m, diaľničný obchvat mesta je vzdialený do 2000m. Dostupnosť mestskej autobusovej dopravy je do 5 minút, zastávky sú vo vzdialenosti do 200m. Vo vzťahu k mestu, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím polohu ohodnocovaného pozemku ako polyfunkčnú zástavbu na vedľajšej ulici, vo vzdialenosti cca 3,0km od širšieho centra mesta. Pri pozemku sú verejné rozvody elektrickej energie, vodovodu, kanalizácie, plynu a telefónu. Povyšujúce faktory som zistil, v Hlavnom meste SR Bratislave je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, pre danú lokalitu uvažujem koeficient povyšujúcich faktorov na úrovni 2,50. Redukujúci faktor som zistil jeden. Pozemok je umiestnený v areáli, v ktorom sú nehnuteľnosti vo vlastníctve viacerých právnych subjektov s rôznorodými záujmami práv prechodov a prejazdov, uvažujem koeficient redukujúcich faktorov na úrovni 0,90.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
15651/49	zastavané plochy a nádvoría	952,00	79/4615	16,30

Obec:

Bratislava

Výhodisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	7. -- exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej výhodiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 2,50 * 0,90$	7,5364
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,5364$	500,34 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 79/4615 * 476\,323,68 \text{ €}$	8 153,75 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15651/49	$952,00 \text{ m}^2 * 500,34 \text{ €/m}^2 * 79/4615$	8 153,75
Spolu		8 153,75

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Výpis z KN: LV č.4554-čiastočný, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

Nehnutelnosti: Priestor č.12-5A na 5.poschodí stavby „Trnavská cesta 112 súp.č.183“ postavenej na pozemku parc.č. KN-C 15651/49 a pozemok parc.č. KN-C 15651/49
Podiel priestoru na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvl. podiel k pozemku: 79/4615

Adresa: ul. Trnavská cesta 183/112, 826 33 Bratislava

Vlastníci: 8 Fond výtvarných umení,
Trnavská 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR
IČO: 00225673
Spoluvlastnícky podiel k priestoru: 1/1

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Priestor č.12-5A		0,00	78,62	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy a nádvoria	15651/49	16,30

2. PREHL'AD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	pol. dif.	komb.	porov.	pol. dif.	výnos.	porov.
Všetky stavby a pozemky	36 418,29	27 791,10	-	8 153,75	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Priestor č.12-5A	1/1	36 418,29
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15651/49 (16,30 m ²)	79/4615	8 153,75
Všeobecná hodnota celkom		44 572,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		44 600,00

Slovom: Štyridsaťštyritisícšesťsto Eur

4. ĽARCHY

LV č.4554 - čiastočný, k.ú. Ružinov:

- Bez tiarch.

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

LV č.4554 - čiastočný, k.ú. Ružinov:

- Nezistené.

v Trenčíne, dňa 11.09.2024



Ing. František Nekoranec
Jána Halašu 2711/12
911 08 Trenčín

Fr. Nekoranec

IV. PRÍLOHY

Str.	Dokument	Počet strán
16	Objednávka na znalecký úkon	1x strana
17 - 18	Čiastočný výpis z LV č.4554, k.ú. Ružinov	2x strana
19	Informatívna kópia z mapy, k.ú. Ružinov	1x strana
20	Snímka z mapy mesta s vyznačením polohy stavby	1x strana
21 - 22	Rozhodnutie o určení súpisného čísla	2x strana
23	Náčrt pôdorysu 5.poschodia	1x strana
24	Fotodokumentácia nebytového priestoru a stavby	1x strana
25	Znalecká doložka	1x strana

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912481.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 202401893975.

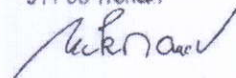
Ako znalec som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. František Nekoranec

znalec v odbore stavebníctva

ul. Jána Halašu 2711/12

911 08 Trenčín



FOTODOKUMENTÁCIA

Priestor č.5A v stavbe
Trnavská cesta 112
súp.č.183
na pozemku
parc.č. KN-C 15651/49
k.ú. Ružinov
obec BA-m.č. Ružinov
okres Bratislava II



Predné pohľady na stavbu



Bočný pohľad na stavbu

Vstup do areálu FVU

Vstup do stavby



Schodisko s chodbou

Osobný výťah

Vybavenie WC

Kotol ÚK+TÚV



Priestor č.5A - dielne



Kút dielne s umývadlom

Radiátor ÚK

Sklad so vstupom