

**Znalec:** Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41  
Pod sadom 770/39, Žilina-Závodie

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s.  
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka D 900124 zo dňa 14.02.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

**34/2024**

**Vo veci:** stanovenie všeobecnej hodnoty Nebytového priestoru č. 22 na 1.p. bytového domu č.s. 4007 na parc. KN č. 7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, Šancová ul.48, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č.7903/1 k.ú. Staré mesto, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu : Fio banka, a.s., so sídlom V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, Česká Republika, IČO: 618 58 374, jednajúca prostredníctvom organizačnej zložky : Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky , so sídlom Dunajská 1, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 869 376.

**Počet strán (z toho príloh):** 68 (37)

**Počet vyhotovení:** 5+1 archívne

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** Stanovenie všeobecnej hodnoty Nebytového priestoru č. 22 na 1.p. bytového domu č.s. 4007 na parc. KN č. 7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, Šancová ul.48, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č.7903/1 k.ú. Staré mesto.

**2. Účel znaleckého posudku:** dražba podľa zákona 527/2002 Z.z.o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu : Fio banka, a.s., so sídlom V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, Česká Republika, IČO: 618 58 374, jednajúca prostredníctvom organizačnej zložky : Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dunajská 1, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 869 376.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu):** 8.3.2024

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 13.3.2024

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**a) Podklady dodané zadávateľom :**

- Znalecký posudok č. 13/2019 vypracovaný Ing. Ľubica Bohovicová, dňa 10.6.2019 (scan)
- Znalecký posudok č. 03/2023 vypracovaný Ing. Ľubica Bohovicová, dňa 20.01.2023 (scan)
- Odborný posudok č. 64/2023 vypracovaný KMM Investing, s.r.o., dňa 31.5.2023 (scan)
- Vyjadrenie k roku postavenia bytového domu vydané Bratislavská správcovská spoločnosť, s.r.o. (scan)
- Pôdorysy jednotlivých podlaží bytového domu (scan)

**b) Podklady získané znalcom :**

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6009 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Sadzby dane z nehnuteľností pre rok 2024
- Štatistické údaje NBS (úrokové miery z nových vkladov, základná úroková sadzba ECB)
- Prieskum trhu (ponuky predajov a prenájmov z realitných portálov)
- Územnoplánovacie informácie ÚPN mesta Bratislava

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### **Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť 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 neprimeranou pohnutkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

### **Technická hodnota (TH)**

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

### **Výnosová hodnota (HV)**

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

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

## § 2

### (1)

*Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.*

### (2)

*Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.*

### (3)

*Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu<sup>5)</sup> ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.*

### (4)

*Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, 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 a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.*

### (6)

*Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).*

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, 2 bez plochy terás, lodží a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

**Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:**

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

**Metóda porovnávania (všeobecne):**

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

**Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou. Ak sa znalcovi nepodarí obstarat' dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.**

**Metóda polohovej diferenciacie:**

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{\text{PD}}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavbu použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

**Kombinovaná metóda**

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V_{\text{SH}} = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

**Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:**

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Ohodnotenie vykonať na základe údajov získaných na obhliadke, z verejne dostupných zdrojov a na základe informácií z predložených znaleckých posudkov a odborného vyjadrenia, nakoľko samotný nebytový priestor nebol vlastníkom sprístupnený.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota nebytového priestoru je stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Porovnávací metóda nebola použitá, zistené ponuky z realitných portálov majú informatívny charakter. 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 4.štvrtrok 2023 - 3,661. Nebytový priestor nebol účastníkom obhliadky sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je zadávateľom predložený znalecký posudok č. 03/2023 vrátane príloh vypracovaný znalcom: Ing. Ľubica Bohovicová, pre účel záložného práva v prospech navrhovateľa dražby - Fio banka, a.s., so sídlom V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, Česká Republika, IČO: 618 58 374, jednajúca prostredníctvom organizačnej zložky : Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky , so sídlom Dunajská 1, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 869 376 a Odborný posudok č. 64/2023 vypracovaný KMM Investing, s.r.o., dňa 31.5.2023 pre účel záložného práva vyžiadaný súčasným vlastníkom hodnoteného nebytového priestoru.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku pod bytovým domom je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z.. a 213/2017 Z.z.. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok, ktorého hodnotu nemožno porovnávať s voľnými stavebnými pozemkami. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6009 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I.

Nebytový priestor č.22 na 1.poschodí (2. nadzemné podlažie) bytového domu č.s. 4007na parc. KN č. 7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 7903/1 a pozemok parc. KN č. 7903/1 sú evidované nasledovne:

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
7903/1	894	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4007 evidovanej na pozemku parcelné číslo 7903/1							
Iné údaje: Bez zápisu							

### Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehmutel'nosti	Umiestnenie stavby
4007	7903/1	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

Druh stavby

9Bytový dom

Umiestnenie stavby

1Stavba postavená na zemskom povrchu

Vchod (číslo) Šancová 48	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 22	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1461/10000
Súpisné číslo 4007	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 7	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
39	Projekt ZA s.r.o., Karadžičova 45, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 51424673		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V-14830/2019 zo dňa 05.06.2019		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehmutel'nosti
	Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na nebytový priestor zariadenie stravovacie č. 22 na 1.p., vchod Šancová 48, podľa rozhodnutia č. 8/23/001732-22/99/146026 zo dňa 17.05.2023, vykonateľné 04.06.2023, P-860/2023		
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Fio banka, a.s. IČO 61858374 formou dobrovoľnej dražby nebytového priestoru - zariadenie stravovacie č. 22 na 1.p., Šancová 48, P-2005/2023			-
<b>Správca</b>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

## Legenda

Druh nebytového priestoru

7 Zariadenie stravovacie

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehmuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, R-463/2024.
Vlastník poradové číslo 39	Zákonné záložné právo podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nebytový priestor č. 7-22, 1.p., vchod Šancová 48, podľa žiadosti zo dňa 16.07.2014, Z-19360/14
Vlastník poradové číslo 39	Záložné právo v prospech Fio banka, a.s. (IČO 618 58 374) na NP č.22 na 1.p., vchod Šancová 48, podľa V-10483/2019 zo dňa 23.04.2019.
Vlastník poradové číslo 39	Exekučné záložné právo v prospech Slovenský plynárenský priemysel, a.s. (IČO: 35 815 256) na priestor č. 22, 1.p., vchod Šancová 48, podľa exekučného príkazu 361EX 601/22-12 zo dňa 01.02.2023 (súdny exekútor Mgr. Peter Krušina), Z-2000/2023
Vlastník poradové číslo 39	Exekučné záložné právo v prospech ČSOB Poisťovňa, a.s. (IČO 31325416) na NP č. 22 na 1.p., vchod Šancová 48, podľa exekučného príkazu č. 361EX 170/23-13 zo dňa 24.5.2023 (súdny exekútor Mgr. Petr Krušina), Z-8155/2023.
Vlastník poradové číslo 39	Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na nebytový priestor zariadenie stravovacie č. 22 na 1.p., vchod Šancová 48, podľa rozhodnutia č. 8/23/001732-22/99/146026 zo dňa 17.05.2023, vykonateľné 04.06.2023, právoplatné 21.06.2023, Z-8950/2023

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

Obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 8.3.2024 za účasti znalca - Ing. Adriana Melišková a zástupcu dražobníka - JUDr. Martina Šusteka. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia exteriéru bytového domu, prístupných spoločných priestorov oboch vchodov - č. 18 a č. 48, samostatného vstupu so schodiskom do nebytového priestoru, ktorý je jeho súčasťou. Nebytový priestor nebol účastníkom obhliadky sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je znalecký posudok č. 03/2023 vrátane príloh vypracovaný znalcom: Ing. Ľubica Bohovicová, pre účel záložného práva v prospech navrhovateľa dražby - Fio banka, a.s., so sídlom V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, Česká Republika, IČO: 618 58 374, jednajúca prostredníctvom organizačnej zložky : Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky , so sídlom Dunajská 1, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 869 376 a Odborný posudok č. 64/2023 vypracovaný KMM Investing, s.r.o., dňa 31.5.2023 pre účel záložného práva vyžiadaný súčasným vlastníkom hodnoteného nebytového priestoru. Fotodokumentácia nachádzajúca sa v predmetných podkladoch preukazujú identický stavebnotechnický stav a vybavenie hodnoteného nebytového priestoru č.22. Na obhliadke boli získané verejne dostupné údaje a ústne údaje od vlastníkov susedných bytov a nebytových priestorov.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadáateľom boli predložené pôvodné pôdorysy jednotlivých podlaží bytového domu, ktoré vzhľadom na rekonštrukcie bytov a nebytových priestorov nie sú v súlade s skutkovým stavom. Vzhľadom na dispozičné zmeny po kompletnej rekonštrukcii nebytového priestoru boli pôdorysy skutkového stavu prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 03/2023 vrátane príloh vypracovaného Ing. Ľubicou Bohovicovou, z ktorého boli prevzaté aj výmery použité vo výpočte podlahovej plochy. Podľa dokladu predloženého zadáateľom znaleckého posudku bol bytový dom daný do užívania v roku 1959. Bytový dom bol v čase ohodnotenia v dobrom technickom stave, vykazujúcim dobrú bežnú údržbu, bola vymenená prevažná časť okien, vstupné brány, elektronický vrátnik, boli obnovené niektoré povrchové úpravy, boli rekonštruované výťahy, bola rekonštruovaná strecha so zateplením a krytinou na báze PVC. Samotný nebytový priestor na 2. NP prešiel v roku 2005 a 2017 kompletnou rekonštrukciou. Podľa údajov v predložených posudkoch a z fotodokumentácie sa jedná o nebytový priestor zodpovedajúci súčasným požiadavkám na daný typ priestorov, vo veľmi dobrom materiálovom a technickom vybavení, s veľmi dobrým dispozičným usporiadaním pre daný účel využitia - ako firemné sídlo, s vlastným vstupom z verejného priestranstva, s príslušenstvom situovaným v rámci suterénu. Celková podlahová plocha nebytového priestoru č. 22 je podľa ZP č. 03/2023 vypracovaného Ing. Ľubicou Bohovicovou 610,12 m<sup>2</sup>, z toho vstupné priestory so schodiskom na prízemí majú výmeru 55,06 m<sup>2</sup>, samotný kancelársky priestor na 1. poschodí má výmeru 435,35 m<sup>2</sup>, príslušenstvo nebytového priestoru situované v suteréne má výmeru 119,71 m<sup>2</sup>. Podľa Odborného posudku č. 64/2023 vypracovaného KMM Investing, s.r.o., dňa 31.5.2023 je celková podlahová plocha nebytového priestoru 607,36 m<sup>2</sup>, z toho vstupné priestory so schodiskom na prízemí majú výmeru 55,06 m<sup>2</sup>, samotný kancelársky priestor na 1. poschodí má výmeru 432,59 m<sup>2</sup>, príslušenstvo nebytového priestoru situované v suteréne má výmeru 119,71 m<sup>2</sup>. Rozdiel medzi predloženými podkladmi je 2,76 m<sup>2</sup>. Vzhľadom na absenciu pôdorysu nebytového priestoru a jeho príslušenstva v Odbornom posudku č. č. 64/2023 vypracovaného KMM Investing, s.r.o. a skutočnosť, že v predmetnom Odbornom posudku nie je prepočet jednotlivých podlahových plôch (len výsledné výmery) a vzhľadom na minimálny rozdiel podlahových plôch medzi uvedenými podkladmi, bol do výpočtu prevzatý výpočet podlahových plôch zo ZP č. 03/2023 vypracovaného Ing. Ľubicou Bohovicovou, kde jeho prílohy obsahujú aj pôdorysy.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Nebytový priestor č.22 na 1.poschodí (2. nadzemné podlažie) bytového domu č.s. 4007na parc. KN č. 7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č. 7903/1 vo výške 1461/10000 a pozemok parc. KN č. 7903/1 k.ú. Staré mesto sú evidované na LV č. 6009 k.ú. Staré mesto. Nebytový priestor je evidovaný ako druh stavby 7-Stravovacie zariadenie, čo nie je v súlade s jeho využitím po rekonštrukcii - využívaný ako firemné sídlo s kancelárskymi priestormi a príslušenstvom v suteréne. Pozemok je evidovaný ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s kódom umiestnenia pozemkov 1 - pozemky v zastavanom území obce. Prístup k bytovému domu a pozemku je po verejných komunikáciách ulíc Šancova, Žilinská a Povraznícka.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb tvoriacich predmet ohodnotenia:**

- Nebytový priestor č.22 na 1.poschodí (2. nadzemné podlažie) bytového domu č.s. 4007na parc. KN č. 7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu



- Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. č. 7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I

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

Neboli zistené

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

#### **2.1.1 Nebytový priestor č. 22 na 1.p. bytového domu č.s. 4007 na parc. KN č. 7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, Šancová ul.48**

**Popis domu:**

Bytový dom č.s. 4007 je postavený na parc. KN č.7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, na ul. Šancová. Bytový dom má 2 podzemné podlažia so spoločnými priestormi, pivnicami, CO krytom. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú prevažne nebytové priestory tvoriace občiansku vybavenosť - využívané ako reštaurácia, obchod. Bytový dom má dva vchody, vchod Šancova č.48 a Povraznícka č.18. V bytovom dome sa nachádza 38 bytov a 6 nebytových priestorov.

Základy objektu sú vyhotovené zo základových pätiiek a základových pásov. Nosný konštrukčný systém tvorí železobetónový monolitický skelet s výplňovým murivom, fasádne povrchy sú tvorené brizolitovou omietkou. Stropy sú železobetónové monolitické s rovným omietaným podhl'adom, v niektorých priestoroch so sadrokartónovým podhl'adom. Schodiská sú železobetónové s povrchom z liateho terazzo. Podlahy na chodbách sú vyhotovené z liateho terazzo a z keramickej dlažby. Okná sú prevažne z plastových profilov, na niektorých bytoch pôvodné drevené, výkladce v rámci prevádzok na 1. NP sú ocel'ohliníkové, prípadne plastové, interiérové dvere sú hladké a dyhované, niektoré protipožiariene, vstupné dvere sú ocel'ohliníkové s izolačným sklom, s domácim vrátnikom. Strecha je plochá so zateplením, s krytinou na báze PVC. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, diaľkového vykurovania. Dom je vybavený rozvodmi káblovej televízie, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, vnútornou vzduchotechnikou, osobnými výtahmi a elektronickým vrátnikom. Podľa vyjadrenia správcu bytového domu bol bytový dom daný do užívania v roku 1959. Bytový dom bol v čase ohodnotenia v dobrom technickom stave, vykazujúcim dobrú bežnú údržbu, bola vymenená prevažná časť okien, vstupné brány, elektronický vrátnik, boli obnovené niektoré povrchové úpravy, boli rekonštruované výt'ahy, bola rekonštruovaná strecha so zateplením a krytinou na báze PVC.

**Popis nebytového priestoru:**

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č. 22 situovaný na 2. nadzemnom podlaží, so samostatným vstupom so schodiskom na 1. NP priamo z exteriéru, s technickým zázemím situovaným v suteréne, kde je umiestnený archív, sklad, miestnosť s technologickým zázemím vzduchotechniky a kúrenia. Samotný nebytový priestor na 2. NP prešiel v roku 2017 poslednou kompletnou rekonštrukciou a je využívaný ako sídlo firmy pozostávajúce z recepcie, kancelárií, showroomu sklenenými priečkami rozdeleného na viaceré časti, kuchynky, serverovne, hygienických zariadení, časť nebytového priestoru slúži na prechodné ubytovanie s dvomi spálňami, šatníkom, práčovňou a hygienickým zariadením, po výmene zariadenia je využiteľná ako kancelárske priestory. Bytová časť je komunikačne prepojená s firemnou časťou, je aj samostatne prístupná centrálnym schodiskom v rámci bytovej časti domu. Podľa údajov v predložených posudkoch, odbornom vyjadrení a z fotodokumentácie sa jedná o nebytový priestor zodpovedajúci súčasným požiadavkám na daný typ priestorov, vo veľmi dobrom materiálovom a technickom vybavení, s veľmi dobrým dispozičným usporiadaním pre daný účel využitia - ako firemné sídlo, s vlastným vstupom z verejného priestranstva, s príslušenstvom situovaným v rámci suterénu. Celková podlahová plocha nebytového priestoru je podľa ZP č. 03/2023 vypracovanom Ing. Ľubicou Bohovicovou 610,12 m<sup>2</sup>, z toho vstupné priestory so schodiskom na prízemí majú výmeru 55,06 m<sup>2</sup>, samotný kancelársky priestor na 1. poschodí má výmeru 435,35 m<sup>2</sup>, príslušenstvo nebytového priestoru situované v suteréne má výmeru 119,71 m<sup>2</sup>. Podľa Odborného posudku č. 64/2023 vypracovaného KMM Investing, s.r.o., dňa 31.5.2023 je celková podlahová plocha nebytového priestoru 607,36 m<sup>2</sup>, z toho vstupné priestory so schodiskom na prízemí majú výmeru 55,06 m<sup>2</sup>, samotný kancelársky priestor na 1. poschodí má výmeru 432,59 m<sup>2</sup>, príslušenstvo nebytového priestoru situované v suteréne má výmeru 119,71 m<sup>2</sup>. Rozdiel medzi predloženými podkladmi je 2,76 m<sup>2</sup>. Vzhľadom na absenciu pôdorysu nebytového priestoru a jeho príslušenstva v Odbornom

posudku č. č. 64/2023 vypracovaného KMM Investing, s.r.o. a skutočnosť, že v predmetnom Odbornom posudku nie je prepočet jednotlivých podlahových plôch (len výsledné výmery) a vzhľadom na minimálny rozdiel podlahových plôch medzi uvedenými podkladmi, bol do výpočtu prevzatý výpočet podlahových plôch zo ZP č. 03/2023 vypracovanom Ing. Ľubicou Bohovicovou, kde jeho prílohy obsahujú aj pôdorysy.

Stropy v rámci nebytového priestoru sú vysoké, niektoré s ozdobnými štukami, v niektorých priestoroch sú podhlády s integrovanou vzduchotechnikou. Vnútorne úpravy povrchov sú zo štukových omietok, niektoré stierkové, v hygienických zariadeniach s keramickým obkladom. Okná sú plastové s vákuovým izolačným sklom a vnútornými hliníkovými žalúziami. Dvere sú drevené, osadené do obložkových zárubní, na niektorých kancelárskych priestoroch sú dvere súčasťou sklenených deliacich priechok. Podlahy sú z vlysových parkiet, vinyly, keramickej/kamenej dlažby, v závislosti od druhu priestoru. Hygienické zariadenia sú vybavené keramickými umývadlami, WC kombi, pisoármi, v bytovej časti je vaňa, umývadlo a závesné WC, kuchynský kút je vybavený kuchynskou linkou s drezom, vstavanou chladničkou, mikrovlnnou rúrou, umývačkou riadu. Vykurovanie nebytového priestoru je ústredné cez plechové doskové radiátory zn. Korado s diaľkovou dodávkou, v niektorých miestnostiach doplneným stropnými fancoilermi, časť priestoru je vykurovaná vlastným kotlom na zemný plyn - Protherm. V nebytovom priestore sú rozvody vody, kanalizácie, el. energie, štrukturovanej kabeláže, zabezpečovacieho zariadenia.

Nebytový priestor nebol účastníkom obhliadky sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými je zadávateľom predložený znalecký posudok č. 03/2023 vrátane príloh vypracovaný znalcom: Ing. Ľubica Bohovicová, pre účel záložného práva v prospech navrhovateľa dražby – Fio banka, a.s., so sídlom V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, Česká Republika, IČO: 618 58 374, jednajúca prostredníctvom organizačnej zložky : Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dunajská 1, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 869 376 a Odborný posudok č. 64/2023 vypracovaný KMM Investing, s.r.o., dňa 31.5.2023 pre účel záložného práva vyžiadaný súčasným vlastníkom hodnoteného nebytového priestoru.

**Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov, údajov a skutočností majúcich vplyv na východiskovú a technickú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!**

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Prízemie	0,00
vstup+schodisková hala (7,98+1,80+2,08+5,90)*3,10	55,06
1.poschodie	
recepčia 5,90*4,40	25,96
showroom 17,0*6,0+19,5*5,2	203,40
kancelária 8,50*5,76+6,42*4,98	80,93
zasadačka 5,58*3,40	18,97
kuchynka 5,19*3,55+1,57*2,15	21,80
wc muži 6,95*3,15-1,70*1,0	20,19
wc ženy 3,0*2,30	6,90
sekretariát 5,65*3,38	19,10
kancelária 4,51*4,70+0,90*0,5+0,5*0,3	21,80
kancelária (5,5+6,0)/2*2,10	12,08
wc 1,47*1,50	2,21
serverovňa 1,47*1,37	2,01
<b>Výmera nebytového priestoru bez príslušenstva</b>	<b>490,41</b>
Suterén	0,00
chodba 3,35*3,78	12,66
archív 7,75*7,83+3,25*2,55+0,7*0,5+1,1*0,76-0,68*0,27	69,97
strujovňa vzduchotechniky 4,12*6,0	24,72
sklad 2,2*2,0+1,35*1,70	6,70
sklad 3,75*1,51	5,66
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>610,12</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,661$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,15$

**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	4,66
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,80
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,46
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,80
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,66
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,86
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,80
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,86
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,56
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,53
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,33
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,86
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,86
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,86
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,48
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,10	1,10	1,03
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,73
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,50
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,80
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,80
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,86
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,73
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,73
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,66
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>107,25</b>	<b>100,00</b>

<b>Koeficient vplyvu vybavenosti:</b>	$k_V = 107,25 / 100 = 1,0725$
<b>Východisková hodnota na MJ:</b>	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$
	$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,661 * 1,158 * 1,0725 * 1,15$
	$VH = 1\,700,93 \text{ Eur/m}^2$

**TECHNICKÝ STAV**

Vzhľadom na kompletnú rekonštrukciu nebytového priestoru a rekonštrukciu niektorých konštrukčných prvkov bytového domu bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou zohľadňujúcou rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov.

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

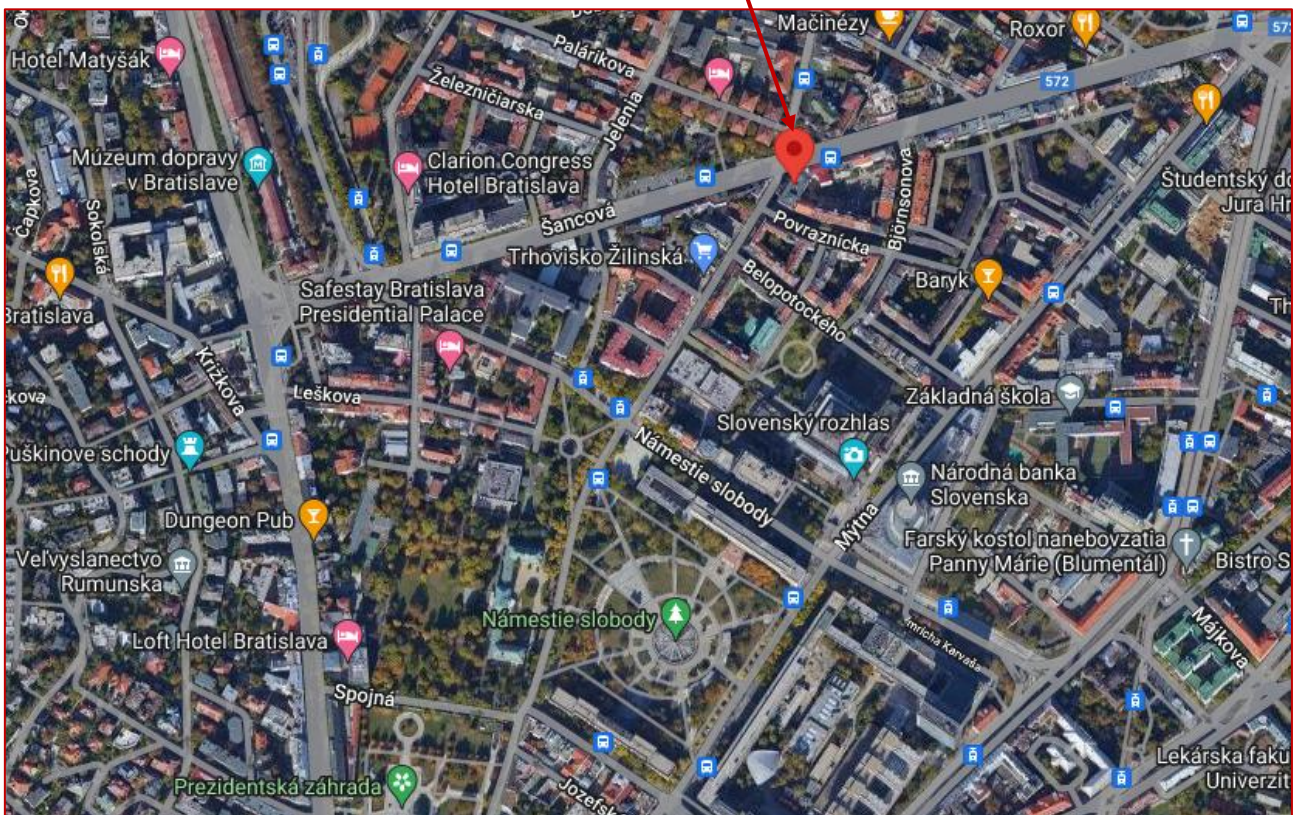
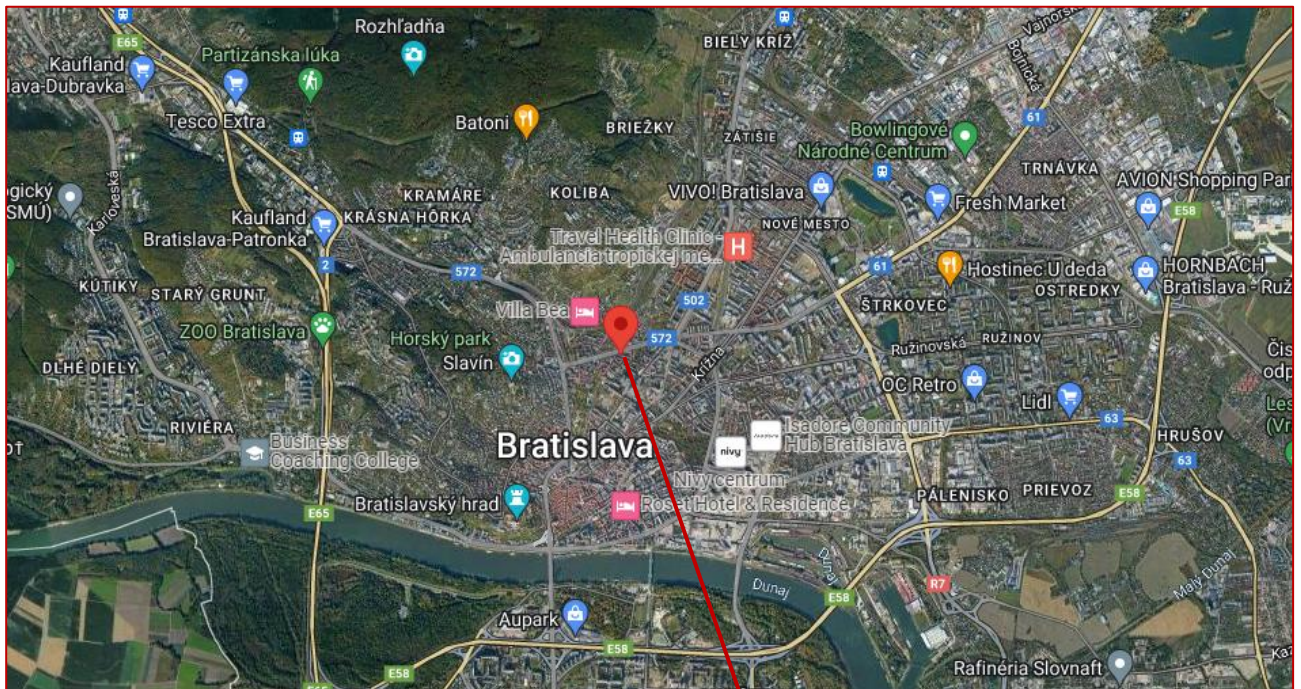
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cpi \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	4,66	50,00	2,33
2	Zvislé konštrukcie	16,80	55,00	9,24
3	Stropy	7,46	55,00	4,10
4	Schody	2,80	55,00	1,54
5	Zastrešenie bez krytiny	4,66	55,00	2,56
6	Krytina strechy	1,86	20,00	0,37
7	Klampiarske konštrukcie	0,93	35,00	0,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,80	60,00	1,68
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,86	55,00	1,02
10	Vnútorné keramické obklady	0,47	55,00	0,26
11	Dvere	0,56	45,00	0,25
12	Okná	6,53	35,00	2,29
13	Povrchy podláh	0,47	55,00	0,26
14	Vykurovanie	2,33	55,00	1,28
15	Elektroinštalácia	1,86	55,00	1,02
16	Bleskozvod	0,93	55,00	0,51
17	Vnútorný vodovod	1,86	55,00	1,02
18	Vnútorná kanalizácia	1,86	55,00	1,02
19	Vnútorný plynovod	0,93	55,00	0,51
20	Výt'ahy	1,86	20,00	0,37
21	Ostatné	1,86	20,00	0,37
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,48	7,00	0,31
23	Vnútorné keramické obklady	1,03	7,00	0,07
24	Dvere	3,73	7,00	0,26
25	Povrchy podláh	3,50	7,00	0,25
26	Vykurovanie	2,80	7,00	0,20
27	Elektroinštalácia	2,80	7,00	0,20
28	Vnútorný vodovod	0,93	7,00	0,07
29	Vnútorná kanalizácia	0,93	7,00	0,07
30	Vnútorný plynovod	0,47	7,00	0,03
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	1,86	7,00	0,13
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,73	7,00	0,26
34	Nebytové jadro bez rozvodov	3,73	7,00	0,26
35	Ostatné	4,66	7,00	0,33
	<b>Opotrebenie</b>			<b>34,77%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>65,23%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,700,93 \text{ Eur/m}^2 \cdot 610,12 \text{ m}^2$	1 037 771,41
Technická hodnota	$65,23\% \text{ z } 1\,037\,771,41 \text{ Eur}$	676 938,29

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s. 4007 na parc. KN č.7903/1 je situovaný v rámci zastavaného územia hlavného mesta Bratislava, v k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, na pozemku ohraničenom ulicami Šancová, Povraznícka a Žilinská. Posudzovaná lokalita spadá do centra mesta, s veľmi dobrou dostupnosťou do historického centra mesta a do ostatných častí mesta prostriedkami MHD a osobnou dopravou. Dopravná

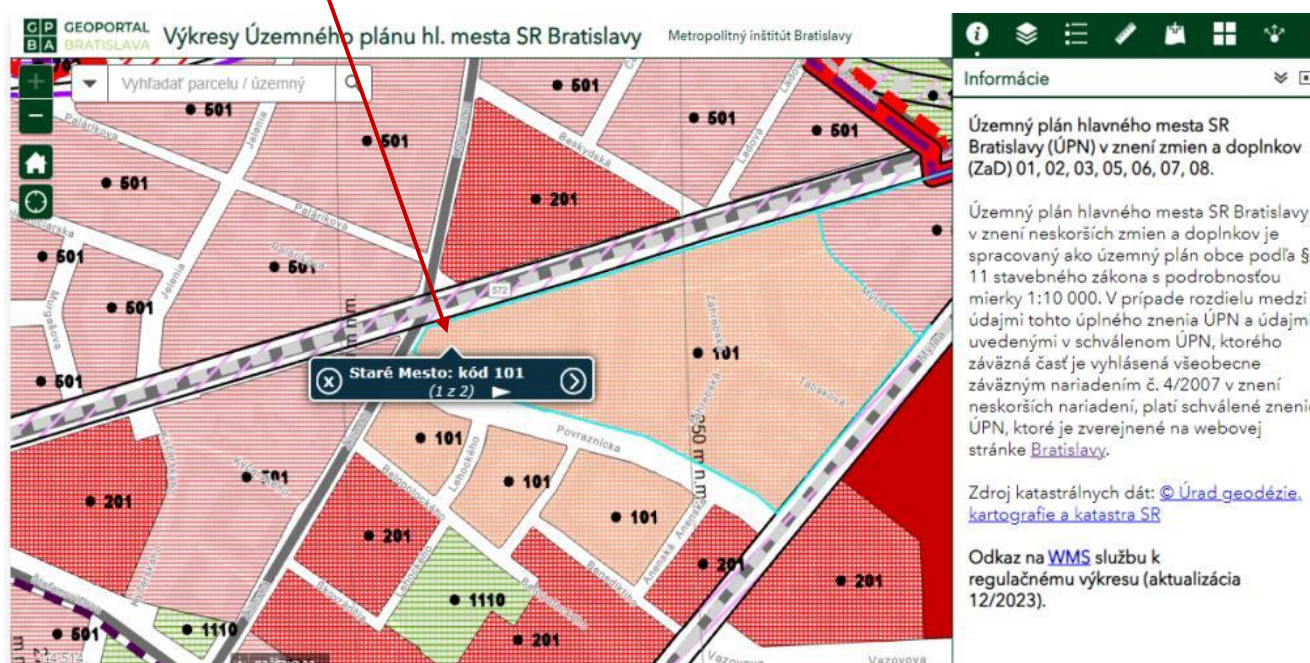
dostupnosť iných sídelných útvarov je medzimestskou autobusovou dopravou, železničnou dopravou, leteckou dopravou. Vybavenosť lokality inžinierskymi sieťami zahŕňa verejný rozvod vody, kanalizácie, plynu, el. energie, diaľkového vykurovania, dátové siete.

Okolité zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (materské, základné, stredné školy, vysoké školy, sieť obchodov a služieb, pošta, nemocnice s poliklinikou, kultúrne zariadenia, hotely, banky, úrady). V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Nebytový priestor sa nachádza na 2.nadzemnom podlaží, so samostatným vstupom od ulice so schodiskom na 1. NP, s orientáciou prevažne na západ. Na všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti má vplyv najmä jej veľmi dobré situovanie v rámci sídelného útvaru a stupeň a kvalita vyhotovenia nebytového priestoru.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Bytový dom má 2 podzemné podlažia so spoločnými priestormi, pivnicami, CO krytom. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú prevažne nebytové priestory tvoriace občiansku vybavenosť - využívané ako reštaurácia, obchod. bytový dom má dva vchody, vchod Šancova č.48 a Povraznícka č.18. V bytovom dome sa nachádza 38 bytov a 6 nebytových priestorov. V rámci územného plánu je bytový dom situovaný v stabilizovanej ploche obytného územia obce.

Výrez z grafickej časti územného plánu:



Nebytový priestor č. 22 situovaný na 2. nadzemnom podlaží, so samostatným vstupom so schodiskom na 1. NP priamo z exteriéru, s technickým zázemím situovaným v suteréne, kde je umiestnený archív, sklad, miestnosť s technologickým zázemím vzduchotechniky a kúrenia. Samotný nebytový priestor na 2. NP prešiel v roku 2017 poslednou kompletnou rekonštrukciou a je využívaný ako sídlo firmy pozostávajúce z recepcie, kancelárií, showroomu sklenenými priečkami rozdeleného na viaceré časti, kuchynky, serverovne, hygienických zariadení, časť nebytového priestoru slúži na prechodné ubytovanie s dvomi spálňami, šatníkom, práčovňou a hygienickým zariadením, po výmene zariadenia je využiteľná ako kancelárske priestory. Bytová časť je komunikačne prepojená s firemnou časťou, je aj samostatne prístupná centrálnym schodiskom v rámci bytovej časti domu. Priestor je svojím dispozičným riešením a vybavením určený na daný účel využitia, ako sídlo firmy s administratívnymi priestormi a technickým a skladovým zázemím v suteréne. Vzhľadom na jeho dispozíciu a samostatný prístup z exteriéru je možné ho využívať prípadne ako kozmetický salón, ordinácie, po odstránení priečok ako otvorený priestor ateliéru, showroom a pod..

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

- Ťarchy evidované na LV
- V danej lokalite neboli zistené riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

##### Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,70 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,100	30	63,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,400	5	7,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti <i>bytový dom s CO krytom a občianskou vybavenosťou na 1. NP</i>	II.	1,400	6	8,40
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b> komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením	I.	2,100	10	21,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b> vstup od ulice	I.	2,100	5	10,50
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b> nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,400	9	12,60
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b> kancelárske priestory, projekcie	II.	1,400	7	9,80
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				

	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,60
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,700	5	3,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	výborný nebytový priestor	I.	2,100	20	42,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>245,70</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 245,7 / 145$	1,694
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 676\,938,29 \text{ Eur} * 1,694$	<b>1 146 733,46 Eur</b>

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Úroková miera zahŕňa diskontnú sadzbu ECB platnú v čase ohodnotenia vo výške 4,50 % a daňové zaťaženie vo výške 1,33 % (odpovedá dani z príjmu vo výške 21 %). Predpokladaná doba výnosovosti je vzhľadom na technický stav hodnotenej nehnuteľnosti 20 rokov.

#### Hrubý výnos

Predmet ohodnotenia bol v čase ohodnotenia využívaný jej vlastníkom. Výpočet hrubého výnosu je vykonaný za predpokladu prenajatia všetkých prenajatelných priestorov, pričom podlahová plocha použitá vo výpočte bola stanovená výpočtom na základe podlahových plôch jednotlivých priestorov. Znalci nebol preukázaný prenájom hodnotených priestorov inému subjektu ako vlastníku, preto výpočet výnosu bol vykonaný za predpokladu pasívneho výnosu, s použitím nájomných sadzieb odvodených od všeobecne dosiahnuteľnej výšky nájomného za porovnateľné priestory v danom mieste a čase. Na základe prieskumu verejných internetových portálov a údajov realitných kancelárií a znalosti trhu s prenájomom nehnuteľností v danom sídelnom útvare, sa priemerné nájomné sadzby pre kancelárske a prevádzkové priestory v záujmovo porovnateľných lokalitách pohybovali v čase ohodnotenia od 11,0 - 20,0 €/m<sup>2</sup>/mesiac, čo je 132,0 - 240,0 €/m<sup>2</sup>/rok, v závislosti od ich stavebno-technického stavu a štandardu (viď ponuky z realitných portálov v prílohách znaleckého posudku).

Po zvážení všetkých skutočností kvalít hodnoteného priestoru boli vo výpočte použité nasledovné sadzby

- kancelárske priestory na 1.poschodí 216,0 €/m<sup>2</sup>/rok
- vstupné priestory so schodiskom na prízemí 126,0 €/m<sup>2</sup>/rok
- priestory príslušenstva v suteréne 96,0 €/m<sup>2</sup>/rok

Nájomné sadzby sú uvádzané na úrovni s DPH a nezahŕňajú platby za energie, ktoré sú obvykle účtované samostatne na základe skutočnej spotreby.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ]/rok	Nájomné spolu [Eur/rok]
2. NP nebytový priestor č.22	435,35	435,35	m <sup>2</sup>	216,00	94 035,60
1.NP - vlastný vstup + schodisková hala	55,06	55,06	m <sup>2</sup>	126,00	6 937,56
Suterén	119,71	119,71	m <sup>2</sup>	96,00	11 492,16
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>112 465,32</b>

#### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Spoluvlastnícky podiel na pozemku pod bytovým domom je vo vlastníctve vlastníka nebytových priestorov. Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený na základe odkapitalizovanej hodnoty predmetných pozemkov, vo výške 3,0 %.



Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	3% z 112 465,32	3 373,96

**Hrubý výnos stavby:** 112 465,32 - 3 373,96 = **109 091,36 Eur/rok**

### Náklady

Do prevádzkových nákladov vyplývajúcich z vlastníctva nehnuteľností, sú započítané:

- daň z nehnuteľností (do výpočtu dane z nehnuteľností bola použitá sadzba dane na rok 2024 na mernú jednotku stanovená pre danú lokalitu a typ nebytového priestoru vo výške 9,00 Eur/m<sup>2</sup> (<https://bratislava.sk/mesto-bratislava/dane-a-poplatky/dan-z-nehnutelnosti>))
- náklady spojené s údržbou so zohľadnením technického stavu po rekonštrukcii v roku 2017 sú uvažované vo výške nákladov na úkony bežnej údržby (0,50 % z východiskovej hodnoty stavieb)
- náklady spojené so správou (3,50 % z hrubého výnosu stavieb)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň	610,12*9	5 491,08
poistenie	0,08 % z (1 037 771,41 * 1,2)	996,26
<b>Náklady na údržbu</b>		
na údržbu	0,60 % z (1 037 771,41 * 1,2)	7 471,95
<b>Správne náklady</b>		
prenajímanie	3,00 % z 109 091,36	3 272,74
<b>Náklady spolu:</b>		<b>17 232,03</b>

### Odhad straty

Odhad straty je odhadnutý vo výške 10 % z hrubého výnosu stavby, čo tvorí cca stratu 1,5 - mesačného nájmu za kalendárny rok. Predpoklad straty nájmu objektivizuje schopnosť dosahovania výnosu počas uvažovanej doby úžitkovosti napríklad pri výmene nájomníkov.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	10% z 109 091,36	10 909,14

### Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
109 091,36	17 232,03	10 909,14	80 950,19

### Výpočet výnosovej hodnoty

<b>Doba úžitkovosti:</b>	20 r.
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	i = 4,50 %/rok
<b>Miera rizika:</b>	r = 0,50 %/rok
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	d = 1,33 %/rok
<b>Úroková miera:</b>	u = 4,50 + 0,50 + 1,33 = 6,33 %/rok
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	k = 6,33 / 100 = 0,0633

### Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa (napr. realitnej agentúry) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s prevodom.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		1 146 733,46
<b>Likvidačné náklady:</b>		
	2,50 % z 1 146 733,46 Eur	28 668,34
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>1 118 065,12</b>

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 80\,950,19 * \frac{(1+0,0633)^{20} - 1}{(1+0,0633)^{20} * 0,0633} + \frac{1\,118\,065,12}{(1+0,0633)^{20}}$$

$$HV = 904\,121,72 + 327\,605,23 = 1\,231\,726,95 \text{ Eur}$$

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., použité sú váhy podľa ÚSI ŽU.

<b>Technická hodnota stavieb (TH):</b>	676 938,29 Eur
<b>Výnosová hodnota (HV):</b>	1 231 726,95 Eur

**Určenie váh podľa ÚSI:**

**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{676\,938,29 - 1\,231\,726,95}{1\,231\,726,95} \right| * 100 = 45,04\%$$

**Váha technickej hodnoty:** b = 1  
**Váha výnosovej hodnoty:** a = 5,5

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$V\check{S}H_S = \frac{(5,5 * 1\,231\,726,95) + (1 * 676\,938,29)}{5,5 + 1} = 1\,146\,374,85 \text{ Eur}$$

**3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	1 146 733,46
Kombinovaná metóda	1 146 374,85

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli použité metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda na báze pasívneho výnosu. Rozdiel medzi hodnotami je minimálny, ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb vzhľadom na spôsob výpočtu bola ako vhodnejšia použitá metóda polohovej diferenciácie.

**VŠH stavieb = 1 146 733,46 Eur**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Spoluvlastnícky podiel na pozemku

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku prac. KN č. 7093/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, o celkovej výmere 894 m<sup>2</sup>, ktorý je v celosti zastavaný bytovým domom č.s. 4007. Pozemok je rovinatý, situovaný v rámci Starého mesta hlavného mesta Bratislava, medzi ulicami Šancova, Žilinská a Povraznícka, v zmiešanej lokalite s objektami na bývanie a občiansku vybavenosť, v rámci územného plánu sa pozemok nachádza v stabilizovanej ploche obytného územia obce. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Na všeobecnú hodnotu pozemku má vplyv najmä jeho veľmi dobré situovanie v rámci sídelného útvaru.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
7903/1	zastavaná plocha a nádvorie	894,00	1/1	1461/10000	130,61

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,80
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti -obchodná poloha a byty	1,50
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,05 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	6,6339
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 6,6339$	<b>440,42 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 1461/10000 * 393$	<b>57 524,75 Eur</b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 7903/1	$894,00 \text{ m}^2 * 440,42 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 1461/10000$	57 524,75
<b>Spolu</b>		<b>57 524,75</b>

## III. ZÁVER

**Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu Nebytového priestoru č. 22 na 1.p. bytového domu č.s. 4007 na parc. KN č. 7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, Šancová ul.48, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č.7903/1 k.ú. Staré mesto, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu : Fio banka, a.s., so sídlom V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, Česká Republika, IČO: 618 58 374, jednajúca prostredníctvom organizačnej zložky : Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky , so sídlom Dunajská 1, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 869 376.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota Nebytového priestoru č. 22 na 1.p. bytového domu č.s. 4007 na parc. KN č. 7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, Šancová ul.48, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemku parc. KN č.7903/1 k.ú. Staré mesto je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>		
<b>Nebytový priestor č. 22 NA 1.p. bytového domu č.s. 4007 na parc. KN č. 7903/1 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, Šancová ul.48</b>	1/1	1 146 733,46
<b>Pozemky</b>		
Spoluvlastnícky podiel na pozemku - parc. č. 7903/1 (130,61 m <sup>2</sup> )	1/1 z 1461/10000	57 524,75
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>1 204 258,21</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>1 200 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndvestotisíc Eur</b>		

Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúcich vplyv na východiskovú, technickú a všeobecnú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

V Žiline, dňa 13.03.2024

Ing. Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 900124 zo dňa 14.02.2024
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6009 k.ú. Staré mesto, obec Bratislava - Staré mesto, okres Bratislava I, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Doklad o roku postavenia bytového domu
- Regulatív pre funkčnú plochu 101 (ÚPN)
- Sadzby dane z nehnuteľností pre rok 2024
- Pôdorysy nebytového priestoru a jeho príslušenstva
- Fotodokumentácia z 8.3.2024+fotodokumentácia z 16.1.2023 (ZP č. 3/2023 Ing. Bohovicovej)
- Ponuky realitných portálov

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 34/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.